

Satzung Stadt Meinerzhagen
Satzung gemäß § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)
für den bebauten Bereich „Sinderhauf“

Begründung

Nach § 35 (6) BauGB sind die Gemeinden ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Für die Ortslage Sinderhauf ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Erweiterung, Änderung oder die Neuerrichtung von Vorhaben richten sich hier in ihrer Zulässigkeit an den strengen Regelungen des § 35 BauGB. Dienen die Vorhaben nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder sind in anderer Weise i. S. d. § 35 (1) privilegiert oder i. S. d. § 35 (4) BauGB begünstigt, so kann ihnen in der Regel entgegengehalten werden, dass sie dieser Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen und können damit nicht zugelassen werden.

Die Ortslage Sinderhauf dient heutzutage ausschließlich dem Wohnen. Es ist mit fünf Wohngebäuden mit angegliederten zahlreichen Nebengebäuden wie Garagen und sonstigen wohnzugehörigen Nutzungen (Nebengebäude) eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Der Bereich ist nicht landwirtschaftlich geprägt. Damit liegen insofern die Voraussetzungen des § 35 (6) BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung vor.

Die Stadt Meinerzhagen macht durch diese Satzung von der o.g. Ermächtigung Gebrauch, um erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnzwecken dienenden Vorhaben in der Ortslage Sinderhauf zu schaffen. Dies wird die Errichtung von einigen (wenigen) weiteren Wohneinheiten (z.B. infolge der Schließung von ein oder zwei Baulücken bzw. der Erweiterung bestehender Gebäude) in der Ortslage ermöglichen. Die Aufstellung der Satzung erzeugt Rechtssicherheit auf der Seite der Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung von beantragten Vorhaben in der Ortslage. Außerdem ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur volkswirtschaftlich sinnvoll. Durch die Schließung von Baulücken kann die vorhandene Erschließungsinfrastruktur (Straßen und Kanalisation) im ohnehin durch die Bebauung vorbelasteten Außenbereich besser ausgelastet werden. Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Darüber hinaus muss der Nachweis einer allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Vorhabengrundstück durch den Eigentümer erbracht werden.

Die Löschwasserversorgung für die Ortslage Sinderhauf ist durch das Trinkwassernetz mit angeschlossenen Hydranten sichergestellt. Bei Bedarf kann ein größeres Wasserreservoir eines Teiches, das südlich in einer Entfernung unter 300 Meter an die Ortslage angrenzt, für einen Löscheinsatz zur Brandbekämpfung zusätzlich genutzt werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise der Umgebung anzupassen, wurde im Satzungstext eine Regelung „in Anlehnung an § 34 BauGB“ getroffen.

Durch die Satzung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Satzung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen könnten, da im näheren Umkreis der Ortslage keine der für das Stadtgebiet von Meinerzhagen an die EU gemeldeten FFH- bzw. Europäische Schutzgebiete i.S. des BNatSchG vorhanden sind.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Hinweise bei Bodenfunden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DenkmalschutzG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).