

# **Begründung zur Außenbereichssatzung „Bosfeld“**

## **1. Örtliche Verhältnisse, Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet „Bosfeld“ befindet sich im Außenbereich des Stadtteils Rheda. Es liegt nördlich und südlich an der Kreisstraße K9 westlich des eingeschränkten Industriegebiets Röntgenstraße. Von diesem wird der Satzungsgebiet durch die Waldgebiete Steinkerheide und Bungenkamp getrennt. An den Satzungsgebiet schließen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich befindet sich das denkmalgeschützte „Haus Bosfeld“.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes gehört zur Gemarkung Rheda, Flur 13. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,38 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan, der Anlage der Satzung ist, zu entnehmen. Da die Außenbereichssatzung nur dazu dient, vorhandene Siedlungsteile zu verdichten jedoch nicht zu erweitern, ist die Abgrenzung der Satzung entsprechend des vorhandenen Bebauungszusammenhangs vorzunehmen.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung**

Bei dem Bereich „Bosfeld“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (sog. Splittersiedlung).

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die betroffenen Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich und südlich befinden sich Waldflächen.

Im Bereich der Satzung befindet sich auf dem Flurstück 167 das Fachwerkgiebelhaus Bosfeld 10, welches als Baudenkmal eingetragen ist.

Im Bereich des Flurstücks 182 ist die Verdachtsfläche für Altstandorte in das Altlastenkataster unter der Bezeichnung „HP 52 – TK 4115 Bosfelder Weg I“ aufgenommen worden.

## **3. Ziel und Zweck der Satzung**

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind verschiedene Anfragen im Satzungsgebiet gewesen. Es ist erklärter politischer Wille der Stadt Rheda-Wiedenbrück, die weitere Entwicklung des Satzungsgebietes durch die erleichternden Vorschriften zu steuern und zu einem geordneten Abschluss zu bringen.

Die Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich wird durch die Satzung erleichtert. Im Bereich dieser Satzung kann sonstigen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, 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 ändert nichts an der Zuordnung der Grundstücke zum Außenbereich. Sie modifiziert nur die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben, was sich für die betroffenen Grundstücke begünstigend auswirkt.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bosfeld“ gemäß § 35 (6) BauGB wird das Ziel verfolgt, unter Nutzung der vorhandenen Erschließungssysteme in diesem Bereich die Bebauung zu Wohnzwecken zu erleichtern. Zwischen bestehender Bebauung soll die Möglichkeit geschaffen werden Baulücken zu schließen und somit den Gebäudebestand maßvoll zu verdichten. Der Satzungsbereich bleibt hierbei weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

Wegen des vorhandenen heterogenen Gebäudebestandes wird auf die Festsetzung gestalterischer Vorschriften verzichtet.

#### **4. Erschließung**

Der Satzungsbereich wird über die Kreisstraße K 9 erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Erschließungseinrichtungen (Trennsystem). Die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke ist über die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### **5. Umweltverträglichkeit**

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass die ermöglichten Vorhaben nach § 35 (2) BauGB keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Daneben dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung nicht zu erwarten. Es gilt für alle Bauvorhaben das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere im Verhältnis zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben. Im Hinblick auf evtl. Konflikte zwischen der Landwirtschaft einerseits und dem Wohnen andererseits wird fest gestellt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung grundsätzlich Vorrang vor der Wohnbebauung haben.

Teile des Altstandortes „HP 52 – TK 4115 Bosfelder Weg I“ sind bereits in einem Baugenehmigungsverfahren beprobt worden. Im Fazit des Berichtes wurde festgestellt, dass sich auf Basis der erhaltenen Analyseergebnisse der Oberbodenuntersuchungen keinerlei nutzungsbeschränkende Bodenverunreinigungen erkennen lassen. Da eine Satzung nach § 35 (6) BauGB kein Baurecht begründet, kann hier auf eine weitere Untersuchung der Altlastenproblematik verzichtet werden. Im Falle eines Bauantrages ist die Belastung der betroffenen Flächen gesondert zu beproben.

#### **6. Eingriffsregelung**

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht durchzuführen, da kein Baurecht gemäß einem Bebauungsplan entsteht.

Rheda-Wiedenbrück,.....

.....  
Jostkleigrewe, Bürgermeister