

Stadt Rheda-Wiedenbrück



Außenbereichssatzung „Wösteweg“ im Stadtteil Rheda gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

vom 30.09.2022

Begründung

Inhalt

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrecht**
- 4. Erschließung**
- 5. Immissionen**
- 6. Natur und Landschaft**
- 7. Bau- und Bodendenkmale**
- 8. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung**
- 9. Kosten**
- 10. Verfahrensablauf und Planentscheidung**
- 11. Gesetzesgrundlagen**

1. Anlass und Ziel der Planung

Anwohner und Eigentümer im Bereich des Wösteweges im Stadtteil Rheda haben den Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung gestellt, um private Bauvorhaben realisieren zu können, die es ermöglichen, in der unmittelbaren Nähe zur Familie wohnhaft bleiben zu können. Diesem Ansinnen ist der Fachausschuss, der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefolgt und hat die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch beschlossen.

Ziel dieser Satzung ist es, für einen bereits bebauten Teil des Außenbereichs weitere Wohnzwecken dienende Vorhaben im Rahmen der Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist dieser als Bestandteil beigelegt und liegt nördlich des geschlossenen Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheda entlang des Wöstewegs in Höhe der Schäferstraße.

3. Planungsrecht

Das Satzungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das in Rede stehende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold sieht dort Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Die Darstellungen sowohl des Flächennutzungsplans als auch des Regionalplans werden durch die Außenbereichssatzung nicht berührt.

Eine Kommune kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB 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.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich richtet sich in Bezug auf weitere Wohnbebauung in der Regel nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonst. Vorhaben im Außenbereich).

Da es sich nicht um privilegierte Außenbereichsvorhaben (z.B. landwirtschaftliche Vorhaben) handelt, sind sie, da sie u.a. der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen und der Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich dienen, nicht genehmigungsfähig. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Wösteweg/Schäfersstraße ist die dortige Nutzung nicht mehr durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Es ist vielmehr eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Aus diesem Grunde wurde die Möglichkeit der Schließung einzelner Baulücken durch Wohnbauvorhaben erwogen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück nutzt die Möglichkeit, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eine Außenbereichssatzung nach den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um damit den Wohnungsbau in Einzelfällen zuzulassen. Die mögliche Nachverdichtung durch Auffüllung der Baulücken ist mit der Zielsetzung des Baugesetzbuches, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die Bewertung eines geplanten Wohnbauvorhabens erleichtert. Dieses Vorhaben ist nicht mehr deswegen unzulässig, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Innerhalb der Satzungsgrenzen ist eine Verdichtung durch Wohnbauvorhaben im Außenbereich zulässig.

Ansonsten beurteilen sich die Vorhaben weiterhin nach den Vorschriften des Außenbereichs nach § 35 Baugesetzbuch.

Mit Erlass dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Es besteht lediglich die Möglichkeit, Wohnbauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zulassen zu können.

Im Rahmen der vorliegenden Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Durch die vorliegende Satzung nach § 35 Abs. 6 ist kein Baurecht begründet, das einen Eingriff erwarten lässt, sondern lediglich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Außenbereichsvorhaben.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 18 – 21 BNatSchG und §§ 4 und 5 LG NRW auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren mittels eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu ermitteln und entsprechend zu erbringen.

4. Erschließung

Das Satzungsgebiet ist über die Herzebrocker Straße mit dem überregionalen Straßennetz verbunden und wird durch den Wösteweg und die Schäferstraße erschlossen. Der Bau neuer Erschließungsstraßen wird nicht erforderlich. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch vorhandene Kanäle. Das Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

5. Immissionen

Nach allgemeinen Auffassungen ist Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) gleichzusetzen.

Als maßgebend für eine mögliche Lärmbelastung in diesem Bereich ist „Pohlmanns Hof“ zu sehen. Aus dem Schallschutzgutachten zum Bauleitplanverfahren Nr. 376 „Auf der Wöste“ in direkter Nähe, kann die Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen durch die dort ausgeübte Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall der Nachweis geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen bzw. zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizubringen. Es wird jedoch durch die Aufstellung der Satzung keine weitere an „Pohlmanns Hof“ heranrückende Wohnbebauung und damit eine Verschlechterung der derzeitigen Situation geben.

6. Natur und Landschaft

Die Flächen liegen in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

7. Bau- und Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

8. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Außenbereich ist ein Einfügen von Neubauten in die Umgebung mit entsprechendem Augenmaß von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grunde ist eine kleinteilige Bebauung sicherzustellen, die, angepasst an die örtliche Struktur, eine zweite Bautiefe ausschließt. Es sind in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand im Geltungsbereich dieser Satzung nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Geschossen und geneigten Dächern in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig. Wohngebäude dürfen max. zwei Wohnungen (2 Wohneinheiten) umfassen.

9. Kosten

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen der Stadt keine Kosten.

10. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wösteweg“ im Stadtteil Rheda beschlossen. Der Erlass dieser Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Das Verfahren wird als vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. *Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 16.05. 2022 bis 21.06.2022 stattgefunden.*

11. Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I. S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 (BGBl. I S. 4147).

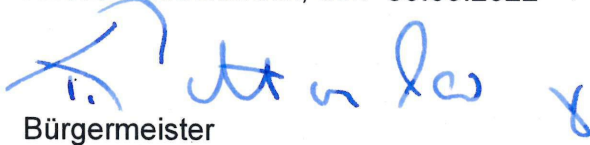
Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Sept. 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung (GO NW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Rheda-Wiedenbrück, den 30.09.2022


Bürgermeister