Satzung gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für einen Bereich im westlichen Außenbezirk Kiebitzpohl im Außenbereich der Stadt Telgte

Begründung

Stand:

November 2005

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Teil A

Vorbemerkung

Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Aufgabe der Bauleitplanung darin, die bauliche Nutzung aller Grundstücke innerhalb eines Stadt- oder Gemeindegebietes nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungshoheit beinhaltet ihr Recht und ihre Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen, städtebauliche Missstände zu beseitigen und Planungsdefizite auszuräumen.

Die beiden wichtigsten Planungsinstrumente, die die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit einsetzen können, sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB

- der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan und
- der Bebauungsplan als sog. verbindlicher Bauleitplan.

Grundsätzlich gilt nach § 1 Abs. 3 BauGB, dass Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eingeschränkt wird die Planungshoheit der Gemeinde vor allem durch die Abstimmungspflicht in Bezug auf die Raumordnung, insbesondere die Regionalplanung. Eine weitere Einschränkung erfährt die Planungshoheit durch die auf Bundesebene verabschiedete „NATURA 2000“, also der länderspezifischen Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutz-Richtlinie der EU. Nach diesen Richtlinien ausgewiesene Schutzgebiete genießen stets Vorrang vor der Bauleitplanung.

Neben den vorstehend beschriebenen Planungsinstrumenten kann die Gemeinde auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB 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 Abs. 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben getroffen werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass,

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. 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

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Teil B

Satzungsinhalt

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in öffentlicher Sitzung am 16. November 2004 den Beschluss gefasst, für einen Bereich im westlichen Teil des Wohnbezirkes "Kiebitzpohl" im Außenbereich der Stadt Telgte eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Der Bürgermeister wurde beauftragt, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Anlass der Änderung

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, bestimmte Bereiche im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.

Die vorhandene Situation ist durch ein gewisses Siedlungsgepräge von erteilten Einzelgenehmigungen, das aus planungsrechtlicher Sicht sinnvollerweise zu ordnen ist, gekennzeichnet.

Die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücke werden planerisch gesichert und die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der festgelegten überbaubaren Grenzen geschaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Wirtschaftswege.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH & Co. KG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Wesentlichen durch Kleinanlagen („Hausbrunnen“).

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg derzeit vorhandenen Unterlagen liegt eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung für den Planbereich nicht vor. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da eine Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) nicht erkennbar ist.

Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Bei Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Vorsondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorzunehmen.

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - zur Abstimmung weiterer Maßnahmen frühzeitig zu verständigen. Zur Einleitung weiterer Maßnahmen ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder seinen Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten. Die dafür die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - unverzüglich anzuzeigen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mitzuteilen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Des weiteren fällt die Satzung auch nicht unter die UVP - pflichtigen Vorhaben, des UVP-Gesetzes, so dass eine Objekt-UVP entfällt. Eine Beeinträchtigung von FFH - oder Vogelschutzgebieten kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt