

STADT VLOTHO

Außenbereichssatzung „Wehrendorf“



Stadt: Vlotho

Satzungsbereich: OT Valdorf, Wehrendorf, Dorfstraße



Quelle: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Verfahrensstand:

Verfahrensabschließender Beschluss

31.08.2023

Verfasser:

Drees & Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Begründung zur Außenbereichssatzung „Wehrendorf“ gem. § 35 (6) BauGB**Ziele und wesentliche Auswirkungen**

Ortsteil: OT Valdorf, Wehrendorf

Satzungsgebiet: Bereich Dorfstraße

Verfahrensstand: Verfahrensabschließender Beschluss

Inhaltsverzeichnis**Begründung**

1	Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung der Satzung.....	3
2	Prüfung auf Anwendung und Voraussetzungen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB im Bereich Wehrendorf-Dorfstraße ...	4
2.1	Prüfung, ob die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 1 BauGB) oder andere öffentliche Belange einer Bebauung entgegenstehen	11
2.1.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	11
2.1.2	Andere öffentliche Belange.....	11
2.1.2.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	11
2.1.2.2	Regionalplanerische Vorgaben	14
2.1.2.3	Belange des Landschaftsschutzes	18
2.1.2.4	Belange des Immissionsschutzes	19
2.1.2.5	Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach § 44 Landeswassergesetz (LWG).....	19
2.1.2.6	Belange der Umwelt und des Artenschutzes.....	19
2.2	Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) oder Landesrecht unterliegt (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 2 BauGB)	20
2.3	Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (Natura 2000-Gebiete im	

	Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 3 BauGB).	20
4	Wirkungen der Außenbereichssatzung.....	20
5	Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben.....	21
6	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	24
7	Umweltbelange	24
7.1	Landschaftsplanung.....	25
7.2	Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	25
7.3	Artenschutz.....	25
7.4	Klimaschutz.....	25
7.5	Immissionsschutz.....	26
7.5.1	Schallimmissionen	26
7.5.1.1	Verkehr.....	26
7.5.1.2	Gewerbe.....	26
7.5.2	Geruchsimmissionen	27
7.6	Hochwasserschutz	28
7.7	Starkregen	28
7.8	Altlasten	28
7.9	Grundwasserschutz	28
8	Belange des Denkmalschutzes	29
9	Verfahren	31

Verzeichnis der Karten und Abbildungen

Abbildung 1:	Lage der Satzung im Luftbild	4
Karte 1:	Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Wehrendorf“	5
Karte 2:	Siedlungsstrukturelle Situation und Ableitung Außenbereichssatzung „Wehrendorf“ – Abstand der Gebäude mit Wohnnutzung zueinander	8
Foto 1:	Bebauung Ev. Gemeindehaus im Südosten einer möglichen Außenbereichssatzung von der Grünfläche an der Kirche ausgesehen.....	9
Foto 2:	Bebauungszusammenhang im Bereich des Gemeindehauses, Blick zur nächsten Bebauung.....	9
Foto 3:	Fehlender Bebauungszusammenhang (Zäsur) aufgrund der Grünfläche zwischen der Kirche und dem Gemeindehaus sowie unterschiedlicher Baukörper und Funktionen, vgl. Foto 1	10
Karte 3:	Darstellungen des aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Satzung	12
Karte 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld	14
Karte 5:	Ausschnitt aus dem Entwurf 2023 Regionalplan Ostwestfalen (OWL).....	16
Karte 6:	Lage der Außenbereichssatzung im Landschaftsplan „Vlotho“ - Festsetzungskarte.....	18
Karte 7:	Baugrenzen als Bestimmung der Baumöglichkeit im südöstlichen Teilbereich der Satzung.....	23

1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung der Satzung

Mit einer angedachten baulichen Veränderung und Ergänzung in der Dorflage Vlotho-Wehrendorf im Bereich des Gemeindehauses muss u. a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die bauliche Veränderung räumlich bestimmt werden. Die Ortslage Wehrendorf ist dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und erfüllt aufgrund seiner Größe und von seiner Siedlungsstruktur her nicht die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB.

Hiernach könnten dann kleineren Ortslagen und Weilern im Außenbereich nur schwer bauliche Entwicklungsmöglichkeiten über der herkömmlichen Außenbereichsentwicklung zugestanden werden. Hier wird Vorhaben vorgehalten, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen bzw. die Entstehung einer Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Für eine solche siedlungsstrukturelle Situation ermöglicht das Baugesetzbuch den Kommunen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Wehrendorf wurde am 29.09.2021 im zuständigen Ausschuss der Stadt Vlotho gefasst.

Im Umgang mit bebauten Bereichen im Außenbereich hat die Stadt Vlotho bisher nicht das Ziel verfolgt, für geeignete Bereiche Entwicklungsperspektiven über Außenbereichssatzungen zu regeln. Unter Abwägung mit dem besonderen öffentlichen Interesse ist es vertretbar in diesem Einzelfall vom Grundsatzbeschluss bzgl. der Ablehnung von Außenbereichssatzungen abzuweichen. Ein Anspruch für Andere entsteht dadurch nicht.

Geltungsbereich

Die durch diese Satzung festgelegten Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich (Satzungsbereich) „Wehrendorf“ ergeben sich aus der Planzeichnung, dem Festsetzungsplan, der Bestandteil der Satzung ist. In die Grenzen der Satzung sind einbezogen die Flurstücke Nr. 38 tlw., 64 tlw., 65 teilw., 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 115, 147, 220, 221, 252 tlw., 364 tlw., 373 tlw., 376 tlw., 384 tlw., Flur 014, Gemarkung Valdorf.

2 Prüfung auf Anwendung und Voraussetzungen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB im Bereich Wehrendorf-Dorfstraße

Für die Satzung ergibt sich die folgende Situationsbeschreibung (Vgl. Karte 1 und Abbildung 1):

Die Satzung sieht den Einbezug von 11 Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnnutzung östlich der Dorfstraße/Zum Habuche über den Buschweg und die Dorfstraße bis zum Gemeindehaus vor.

Im Westen sind die zwei Gebäude westlich der Dorfstraße nicht einzubeziehen, um so einen „Puffer“ nach Westen zum Gewerbegebiet zu haben und deutlich zu machen, dass kein Anschluss an das Gewerbegebiet (Bebauungsplan) gesucht werden soll. Darüber hinaus kann so der vom Landschaftsschutz für Bauvorhaben negativ belegte Bereich geschont werden.

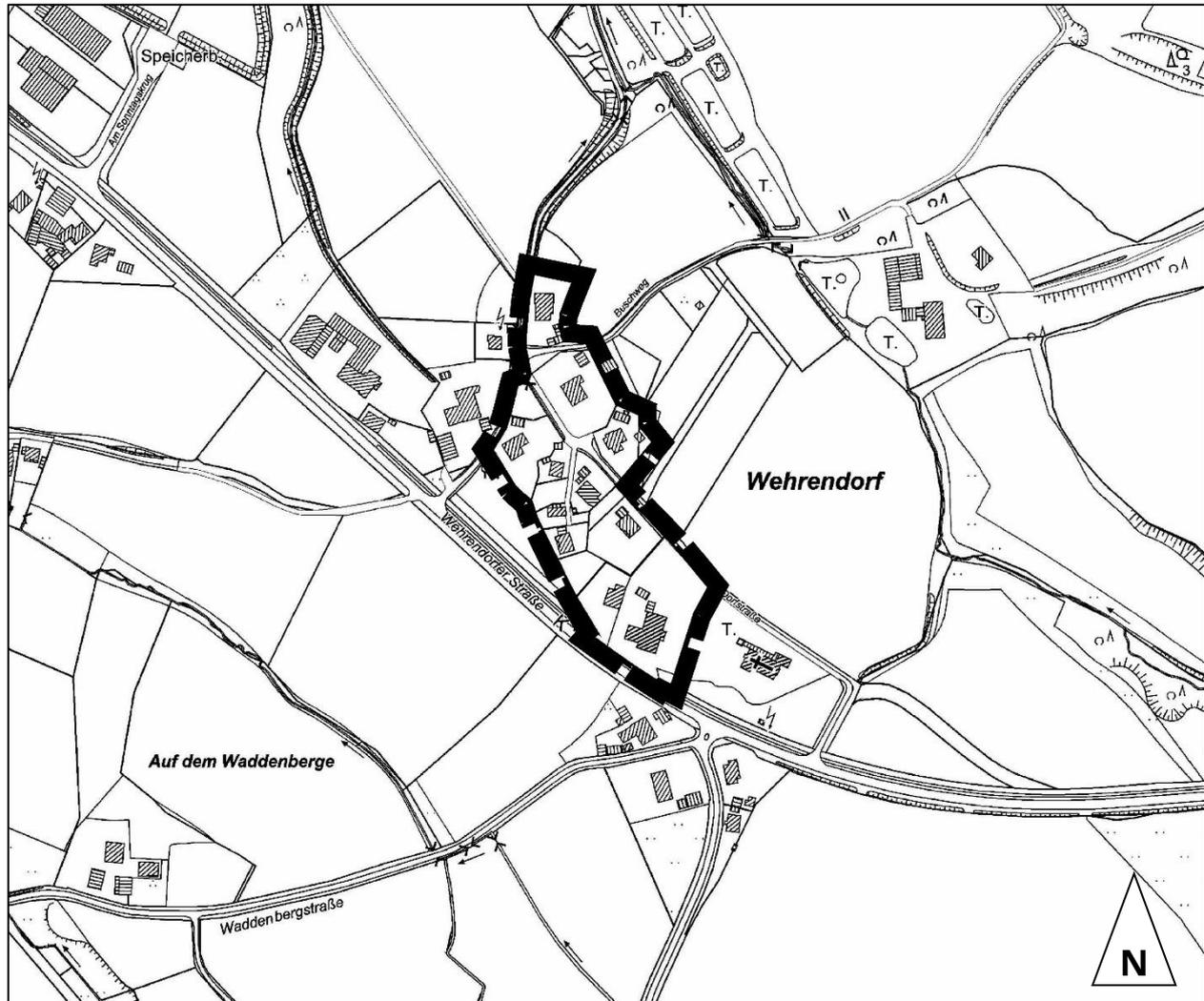
Der Satzungsbereich wird durch die Dorfstraße erschlossen und an die Wehrendorfer Straße angeschlossen, die die Verbindung zu anderen Ortsteilen der Stadt Vlotho herstellt.

Abbildung 1: Lage der Satzung im Luftbild (Darstellung ohne Maßstab)



Quelle: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Karte 1: Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Wehrendorf“
(Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

- Die Satzung bereitet nicht die Verfestigung einer Splittersiedlung vor. In dem Bereich bestehen bereits elf Gebäude mit Wohnnutzung und einer Reihe von Nebengebäuden. Außerhalb der Satzung liegen am westlichen Rand fünf weitere wohngenutzte Gebäude.
- Durch die vorhandenen Wohngebäude ist in dem Bereich Wehrendorf-Dorfstraße eine Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ (Wortlaut gem. § 35 (6) BauGB) vorhanden. Eine bloße Betrachtung des Kirchengrundstücks (Kirche, Gemeindehaus mit Wohnnutzung und Wohnhaus) erfüllt diese notwendige Voraussetzung nicht. Somit ist die ganze Ortslage einzubeziehen. Es handelt sich um einen typischen bebauten Bereich mit Wohngebäuden, der im Außenbereich der Stadt Vlotho an mehreren Stellen im südlichen und südöstlichen Stadtgebiet anzutreffen ist und aufgrund der Anzahl der Gebäude auch ein entsprechendes Gewicht besitzt.

- Die Außenbereichssatzung erzeugt keine neue, geänderte Bebauungssituation. Dem Schutz des Außenbereiches kann an der Stelle aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr entsprochen werden.
- Die Satzung bezieht sich auf mehrere Wohngebäude, der Bereich Wehrendorf ist trotz landwirtschaftlicher Betriebe im Westen nicht durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
- Mit der Satzung wird kein baulicher Anschluss zu im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen bzw. dem sog. Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB) hergestellt (siehe unten, Kap. 2.1). Der in rd. 100 m Entfernung westlich/nordwestlich gelegene Gewerbestandort ist mit einem Bebauungsplan überplant und fällt damit nicht unter den Bewertungsmaßstab des § 34 BauGB. Darüber hinaus handelt es sich bei der gewerblichen Bebauung um einen vollständig anderen Bebauungszusammenhang und eine Nutzung ohne räumlich und funktionalen Bezug zu dem für die Außenbereichssatzung in Rede stehenden Bereich.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf im Südosten ist als eine Fläche für ein einzelnes Infrastrukturgebäude (Kirche und Umfeld) anzusehen, die jedoch nicht als bebauter Innenbereich (gem. § 34 BauGB) anzusehen ist. So ist in der Fläche die die Kirche begleitende Park- und Grünfläche enthalten. Sie stellt eine klare Trennung zwischen der Bebauung im Nordwesten und dem Kirchenbau selbst dar.
- Mit der Satzung soll für den Geltungsbereich die bauliche Ausnutzbarkeit auf bebauten und nicht bebauten Teilen der Außenbereichsfläche abschließend bestimmt werden. Eine nähere Bestimmung der ergänzenden Baumöglichkeiten westlich der Dorfstraße ist aufgrund der dortigen Vorgaben und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (Vgl. Karte 7) nicht erforderlich. Dieser Bereich wird nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen.
- Maßgeblich für die Grenzziehung von Außenbereichssatzungen sind die vorhandenen Bebauungsstrukturen und Gebäude in einem Gebiet. So sind nordöstlich der Dorfstraße Grundstücksteile nicht in der Satzung liegend. Auch das Grundstück der Kirche ist aus diesem Grunde „zerschnitten“. Eine weitergehende Ausdehnung von Bebauung auf unbebaute Außenbereichsflächen ist im Rahmen einer Außenbereichssatzung nicht vorgesehen und möglich. Hiermit wären gerade auf großen Grundstücken wie sie im ländlichen Bereich üblich sind oder auf ehemals landwirtschaftlichen Hofflächen/Grundstücksflächen u. U. „flächige“ Entwicklungen möglich, die nicht beabsichtigt sind und nur mit einer verbindlichen Bauleitplanung / einem Bebauungsplan umzusetzen sind.
- Die Existenz eines Bodendenkmals ist nicht maßgeblich für die Grenzziehung einer Außenbereichssatzung.

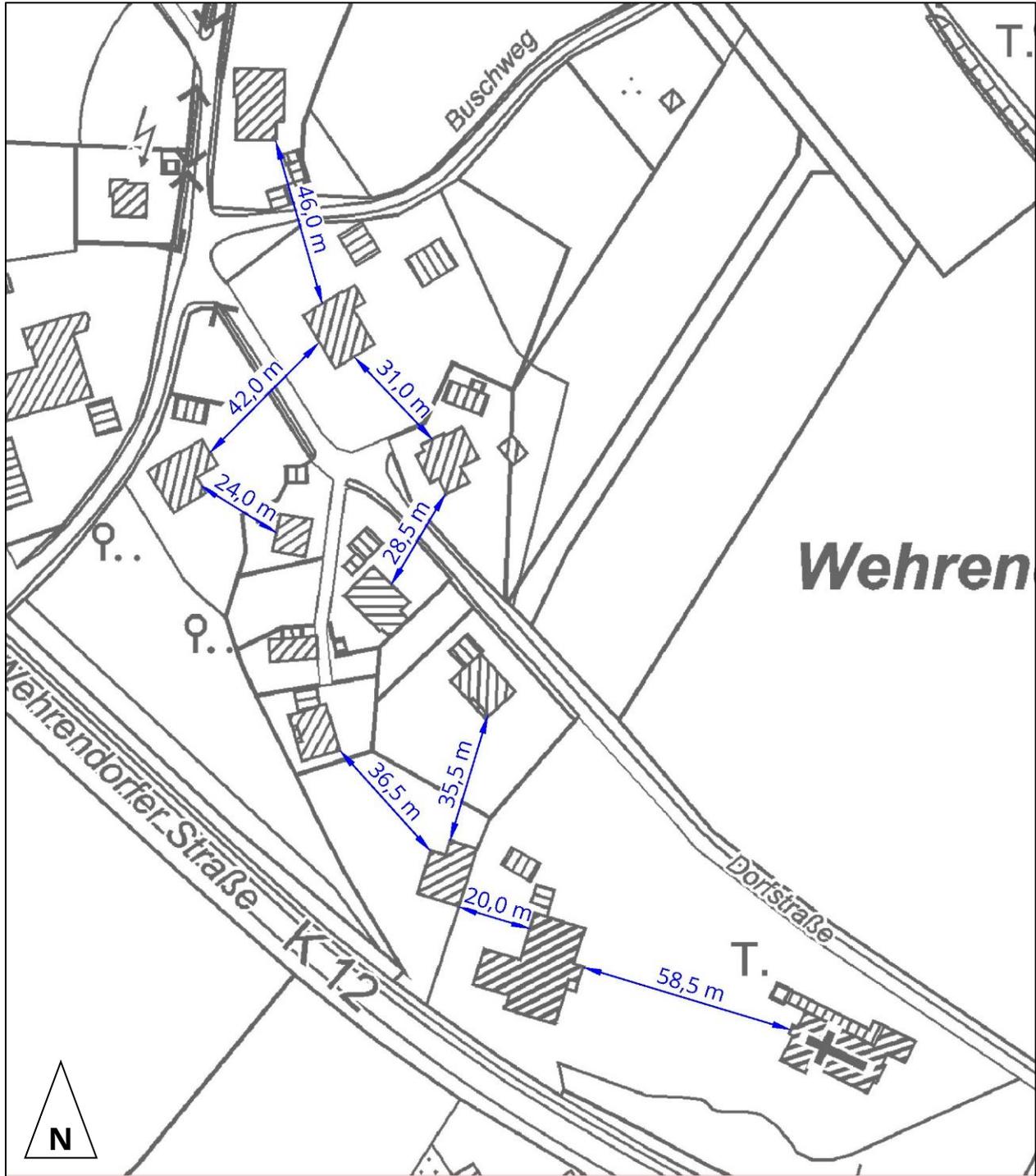
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Mit einer Fläche von rd. 2,0 ha ist sie als ein bebauter Bereich im Außenbereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht anzusehen.
- Die nächste Ortslage mit Bauflächendarstellung für Wohnen im Flächennutzungsplan – der Ortsteil Valdorf – liegt rd. 1,5 km entfernt. Hierzu besteht keine räumliche Verbindung bzw. Zusammenhang.

Siedlungsstrukturelle Situation und Ableitung

Die nachfolgende Karte stellt im Detail die siedlungsstrukturelle Situation und Stellung der Wohngebäude / Gebäude mit Wohnnutzung zueinander im Satzungsbereich dar. Die Abstände zwischen den Hauptgebäuden sind am südlichen und nördlichen Rand vermasst.

Die Abstände sind im Norden wie im Süden z. T. deutlich unter 50 m liegend und damit vom Abstand her als klassische „Baulücke“ in einem Dorfbereich anzusprechen. In einem Dorfbereich ist immer von einem aufgelockertem, durch große Gärten und Grünflächen geprägten Siedlungsbild auszugehen. Damit sind die Gebäude als zusammengehörig anzusehen und zu bezeichnen und Ausdruck der in diesem Teil der Stadt Vlotho vorkommenden Siedlungsstruktur. Diese ist von einzelnen Straßen begleitenden und an ihnen aufgereihten Siedlungsansätzen geprägt. Auch gehören das Wohnhaus und das Gemeindehaus mit Wohnnutzung auf dem kirchlichen Grundstück von ihrer Größe her und den begleitenden Grünstrukturen zu den Wohngebäuden der Ortslage. Die Kirche ist dagegen als Sondergebäude anzusehen, das auch noch durch den größeren Abstand abgerückt vom Dorf ist. Bei dieser Struktur und dem Abstand von rd. 59 m ist eine Distanz vorhanden, die nicht mehr der einer klassischen „Baulücke“ in einer Dorflage entspricht. Somit endet das Bild einer „zusammengehörigen“ dörflichen Bebauung eindeutig beim Gemeindehaus, das nicht nur von der Wohnnutzung, sondern auch von der Größe, Dachform und Bautyp her als Bestandteil des Dorfes anzusehen ist (vgl. Fotos).

Karte 2: Siedlungsstrukturelle Situation und Ableitung Außenbereichssatzung „Wehrendorf“ - Abstand der Gebäude mit Wohnnutzung zueinander (Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Foto 1: *Bebauung Ev. Gemeindehaus im Südosten einer möglichen Außenbereichssatzung von der Grünfläche an der Kirche ausgesehen (Alle Fotos: Drees Huesmann Planer)*



Foto 2: *Bebauungszusammenhang im Bereich des Gemeindehauses, Blick zur nächsten Bebauung*



Foto 3: Fehlender Bebauungszusammenhang (Zäsur) aufgrund der Grünfläche zwischen der Kirche und dem Gemeindehaus sowie unterschiedlicher Baukörper und Funktionen, vgl. Foto 1



2.1 Prüfung, ob die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 1 BauGB) oder andere öffentliche Belange einer Bebauung entgegenstehen

2.1.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Mit der Erweiterung wird keine Splittersiedlung verfestigt (Umfang der Erweiterung ordnet sich dem vorhandenen Bebauungsgewicht deutlich unter) oder zu einem eigenständigen Ortsteil gem. § 34 (1) BauGB entwickelt. Bei einer ergänzenden Wohnbebauung in den „Baulücken“ auf den großen Gartengrundstücken oder der Fläche des Gemeindehauses handelt es sich nicht um eine wesensfremde Bebauung (kirchliche Funktion und Wohnen ist vorhanden), die an dieser Stelle in den Außenbereich erweitert wird. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich bei der bestimmten Satzungsgrenze gem. Karte 2 nach innen. Die auf der Fläche des Gemeindehauses geplanten Wohngebäude ersetzen ein Gebäude an selber Stelle.

Dabei gibt die Bebauung ein heterogenes Bild vor. Die Maßstäblichkeit und Kubatur der Bebauung ist sehr unterschiedlich, ebenso die Lage auf den Grundstücken (es herrscht eine an der jeweiligen Erschließungsstraße/-weg orientierte Bebauung vor).

Hier kann die Festlegung des baulich zu nutzenden Bereiches eine Einheitlichkeit bzw. Orientierung auf die Haupteinschließung sicherstellen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vor-malige Teilfläche mit Darstellung für den Gemeinbedarf im Satzungsbereich ist Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben worden (Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold vom 16. August 2023). Die Darstellung ist Fläche für die Landwirtschaft.

Den Belang der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft als möglicher Widerspruch gegen eine Wohnbebauung stellt die Satzung zurück. Es ist aber festzuhalten, dass der Satzungsbereich weiter Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt.

2.1.2 Andere öffentliche Belange

2.1.2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

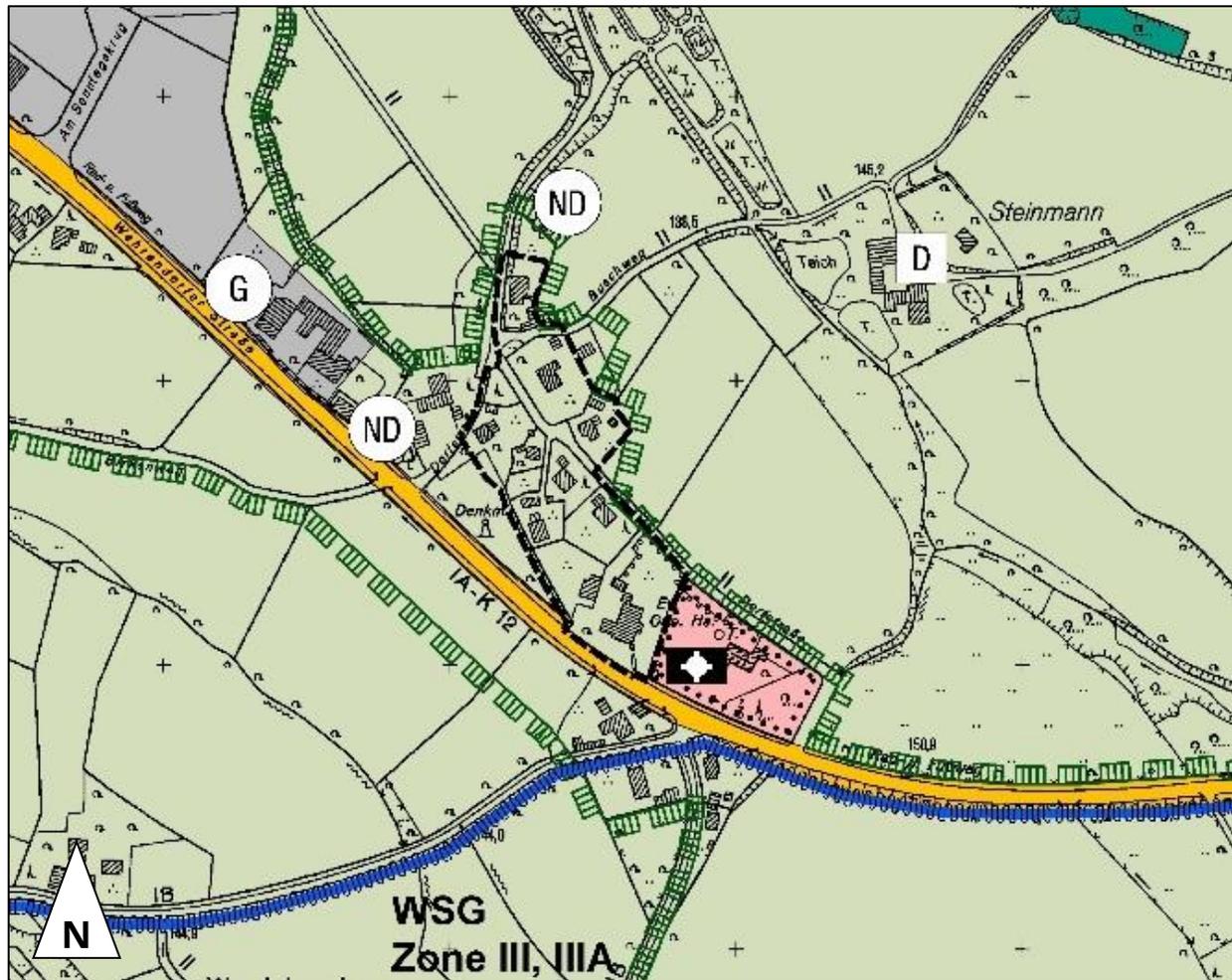
Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt für die Außenbereichssatzung Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der synchronisiert mit dem Aufstellungsverfahren zu dieser Außenbereichssatzung durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Vlotho ist die bauplanungsrechtliche Situation neu bestimmt und an die sich mit der Außenbereichssatzung

ergebenden Veränderung angepasst worden. Die 5. Änderung des FNP ist mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 16. August 2023 genehmigt worden.

Der ursprüngliche Teilbereich Fläche für Gemeindarf ist aus dieser Darstellung herausgenommen worden. Die Darstellung ist Fläche für die Landwirtschaft. Die Kirche und das Umfeld ist weiterhin als Fläche für den Gemeindedarf dargestellt.

Karte 3: Darstellungen des aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Satzung mit 5. Änderung (Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Stadt Vlotho (2023)

Legende Flächennutzungsplan Stadt Vlotho

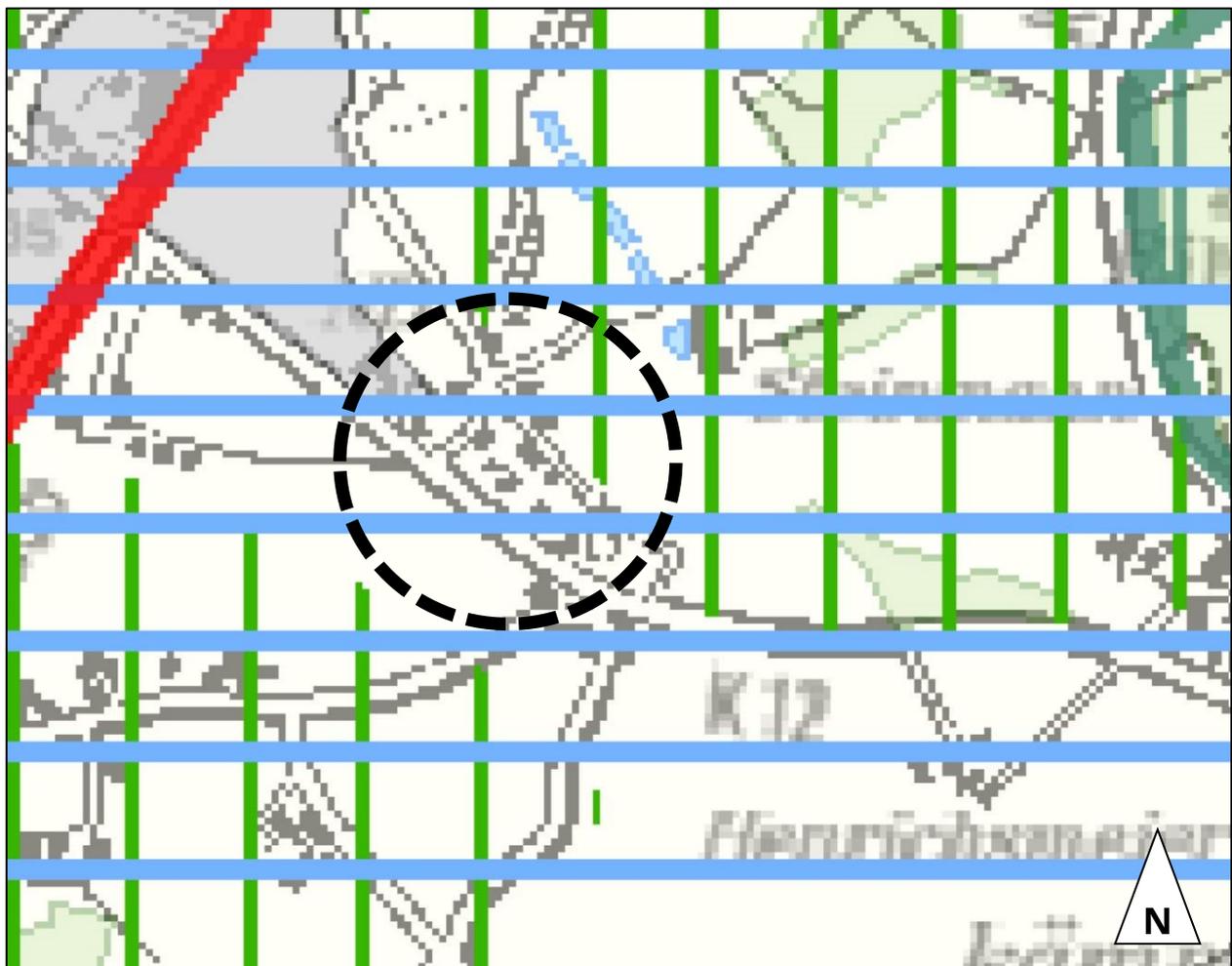
Legende		Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind (§ 5 (2) Ziffer 7 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Ziffer 1 BauGB)		Wasserflächen	
	Wohnbauflächen (§ 1 (1) Ziffer 1 BauNVO)		Wasserflächen
	Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Ziffer 2 BauNVO)	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 (2) Ziffer 8 BauGB)	
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (2) Ziffer 3 BauNVO)		Aufschüttung
	Sondergebiete (§ 1 (2) Ziffer 10 BauNVO)		Abgrabung
Fläche - Bezeichnung / B-Plan		Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Ziffer 9a BauGB)	
①	Sondergebiet "Verbrauchermarkt" Sondergebiet gem. § 11 (2) und (3) BauNVO		Flächen für die Landwirtschaft
②	Sondergebiet "Einkaufszentrum" Sondergebiet gem. § 11 (2) und (3) BauNVO	Wald (§ 5 (2) Ziffer 9b BauGB)	
③	Sondergebiet "Freizeitanlage Borfelzen" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO		Wald
④	Sondergebiet "Kurklinik Bad Senkeltich" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Ziffer 10 BauGB)	
⑤	Sondergebiet "Kur- und Rehabilitationskliniken Bad Seebuch" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
⑥	Sondergebiet "Hafen" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO	Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (nachrichtliche Übernahmen) (§ 5 (4) BauGB)	
⑦	Sondergebiet "Jagd-Schießstand" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO		Landschaftsschutzgebiet
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB)			Naturschutzgebiet
	Flächen für den Gemeinbedarf		Naturdenkmale
	Öffentliche Verwaltungen		FFH-Gebiet
	Schule		Natürliches Überschwemmungsgebiet
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Wasserschutzgebiet mit Zoneneinteilung
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten und Altenheim)	Anhang A1: Beikarte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW Anhang A2: geplante Wasserschutzgebiete Anhang A3: geplante Heilquellenschutzgebiete	
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Grenze des Gemeindegebietes
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Grenzen von Satzungen gem. § 34 (2) BauGB
	Feuerwehr		Altablagerung
Flächen für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Ziffer 3 BauGB)			Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ohne Flächenumgrenzung)
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		Einzeldenkmal, Bodendenkmal
	Geplante Hauptverkehrsstraßen		Denkmalbereich, Bodendenkmal
	Bahnanlagen		Nachrichtliche Darstellung der Bundeswasserstraße Weser
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Ziffer 4 BauGB)			Siedlungsschwerpunkt
	Flächen für Versorgungsanlagen		Raum für die Errichtung eines Brückenbauwerkes
	Abwasser: Kläranlage		Vorrangflächen für Windenergieanlagen Maximale Anlagen - Gesamthöhe 150 Meter über der Geländeoberfläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 (1) BauNVO
	Elektrizität: Umspannwerk		Richtfunktrassen
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) Ziffer 4 BauGB)			
	Elektrizität (oberirdisch)		
Grünflächen (§ 5 (2) Ziffer 5 BauGB)			
	Grünflächen		
	Parkanlage		
	Sportplatz		
	Zeltplatz		
	Badeplatz, Freibad		
	Friedhof		
	Golfplatz		

2.1.2.2 Regionalplanerische Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Satzungsbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich in Überlagerung mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dar.

Die Belange der Raumordnung werden nicht berührt, da der Ortsteil keine Widmung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erhält und die Größe des Satzungsgebietes mit maximal rd. 2,1 ha deutlich unter der von der Regionalplanung als darstellungsbedeutsam und -relevant eingestuftem Größenordnung von 10 ha liegt (vgl. Regionalplan Reg.-Bez. Detmold, Textteil S. 5).

Karte 4: *Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Darstellung ohne Maßstab)*



Legende Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004

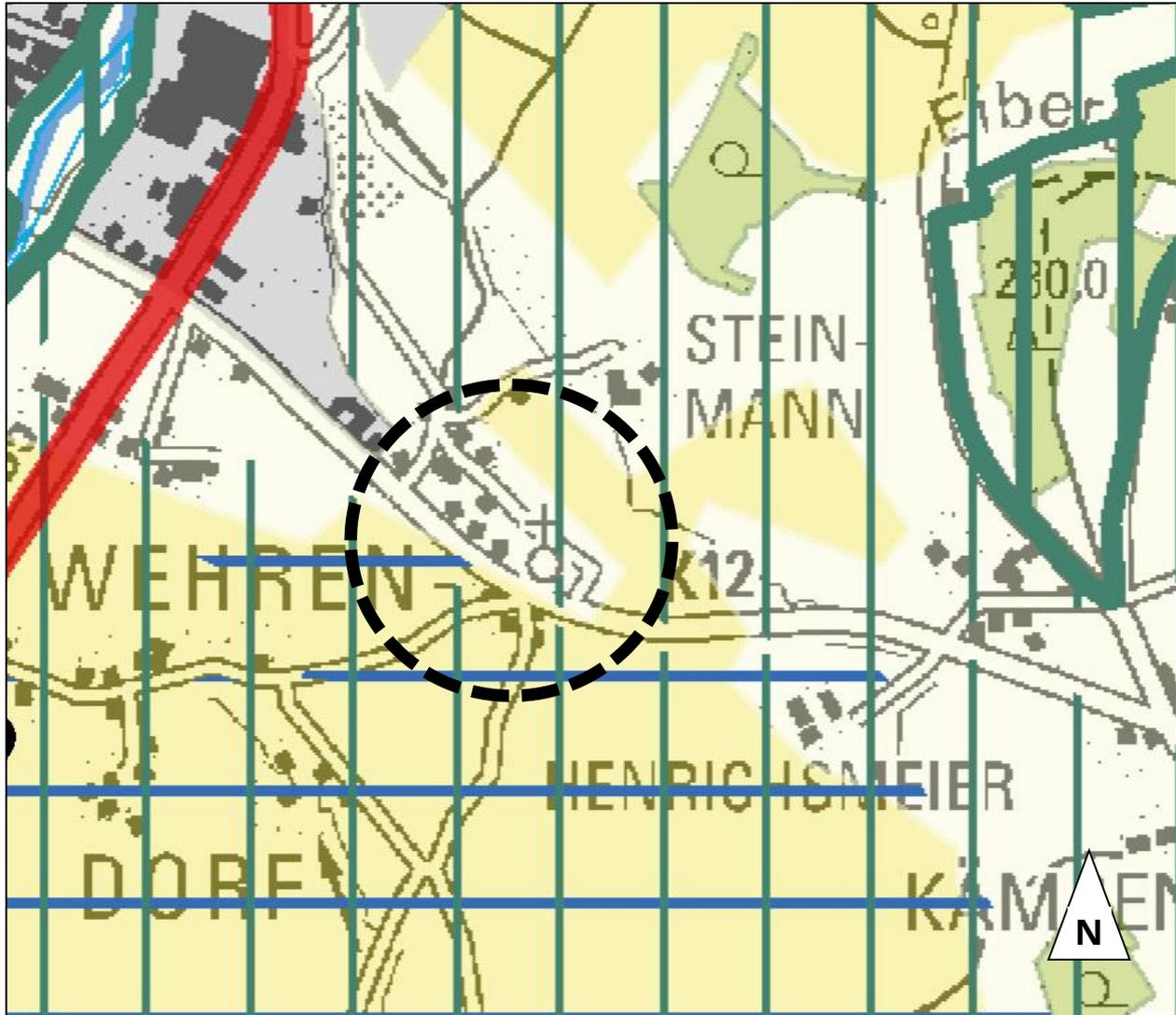
PLANZEICHENVERZEICHNIS	
1. Siedlungsraum	
	a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
	b) ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
	ba) Einrichtungen des Bildungswesens ¹⁾
	bb) Einrichtungen des Gesundheitswesens ¹⁾
	bc) Einrichtungen des Polizeiwesens ¹⁾
	bd) Militärische Einrichtungen ¹⁾
	c) Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
	ca) Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
	cb) Abfallbehandlungsanlagen
	d) GIB für flächenintensive Großvorhaben
	e) GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
	ea) Überörtliche Betriebsanlagen- und einrichtungen des Bergbaus ²⁾
	eb) Standorte des kombinierten Güterverkehrs
	ec) Standorte für Tank- und Rastanlagen ¹⁾
2. Freiraum	
	a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
	b) Waldbereiche
	c) Oberflächengewässer
	ca) Fließgewässer ¹⁾
d) Freiraumfunktionen	
	da) Schutz der Natur
	db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
	dc) Regionale Grünzüge
	dd) Grundwasser- und Gewässerschutz
	de) Überschwemmungsbereiche ¹⁾
e) Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen	
	ea) Aufschüttungen und Ablagerungen, u.a.:
	ea-1) Abfalldeponien
	ea-2) Halden ²⁾
	eb) Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze
	ec) Sicherung und Abbau unterirdischer Bodenschätze ¹⁾
	ed) Sonstige Zweckbindungen, u.a.:
	ed-1) Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen
	ed-2) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
	ed-3) Militärische Einrichtungen ¹⁾
3. Verkehrsinfrastruktur	
a) Straßen unter Angabe der Anschlussstellen	
aa) Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr	
	aa-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	aa-1a) Anschlussstelle geplant ¹⁾
	aa-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
ab) Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr	
	ab-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	ab-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
	ac) Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung)
b) Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen	
ba) Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr	
	ba-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	ba-1a) zu reaktivierender / neuer Haltepunkt ¹⁾
	ba-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ²⁾
bb) Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr	
	bb-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	bb-1a) zu reaktivierender / neuer Haltepunkt ¹⁾
	bb-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ²⁾
	bc) Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bestand und Planung) ²⁾
bd) Stadtbahnen ¹⁾	
	bd-1) Bestand ¹⁾
	bd-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ²⁾
	c) Wasserstraßen unter Angabe der Güterumschlagshäfen
d) Flugplätze	
	da) Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr
	db) Militärflughäfen
	e) Grenzen der Lärmschutzzonen gem. LEP IV
Informelle Grenzsignaturen	
	a) Planungsgebietsgrenze
	b) Kreisgrenze
	c) Gemeindegrenze

¹⁾ Ergänzungen gemäß § 2 Absatz 4 der 3. Durchführungsverordnung (in kursiver Schrift)

²⁾ Planzeichen im Entwurf nicht verwendet

Der Entwurf 2023 zum Regionalplan Ostwestfalen (OWL) sieht keine grundlegend andere Darstellung vor. Der Bereich Wehrendorf ist weiterhin allgemeiner Freiraum und Agrarbereich -. Nur die überlagernde Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ erfolgt nicht mehr.

Karte 5: *Ausschnitt aus dem Entwurf 2023 Regionalplan Ostwestfalen (OWL)*
(Darstellung ohne Maßstab)



Legende der zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans OWL

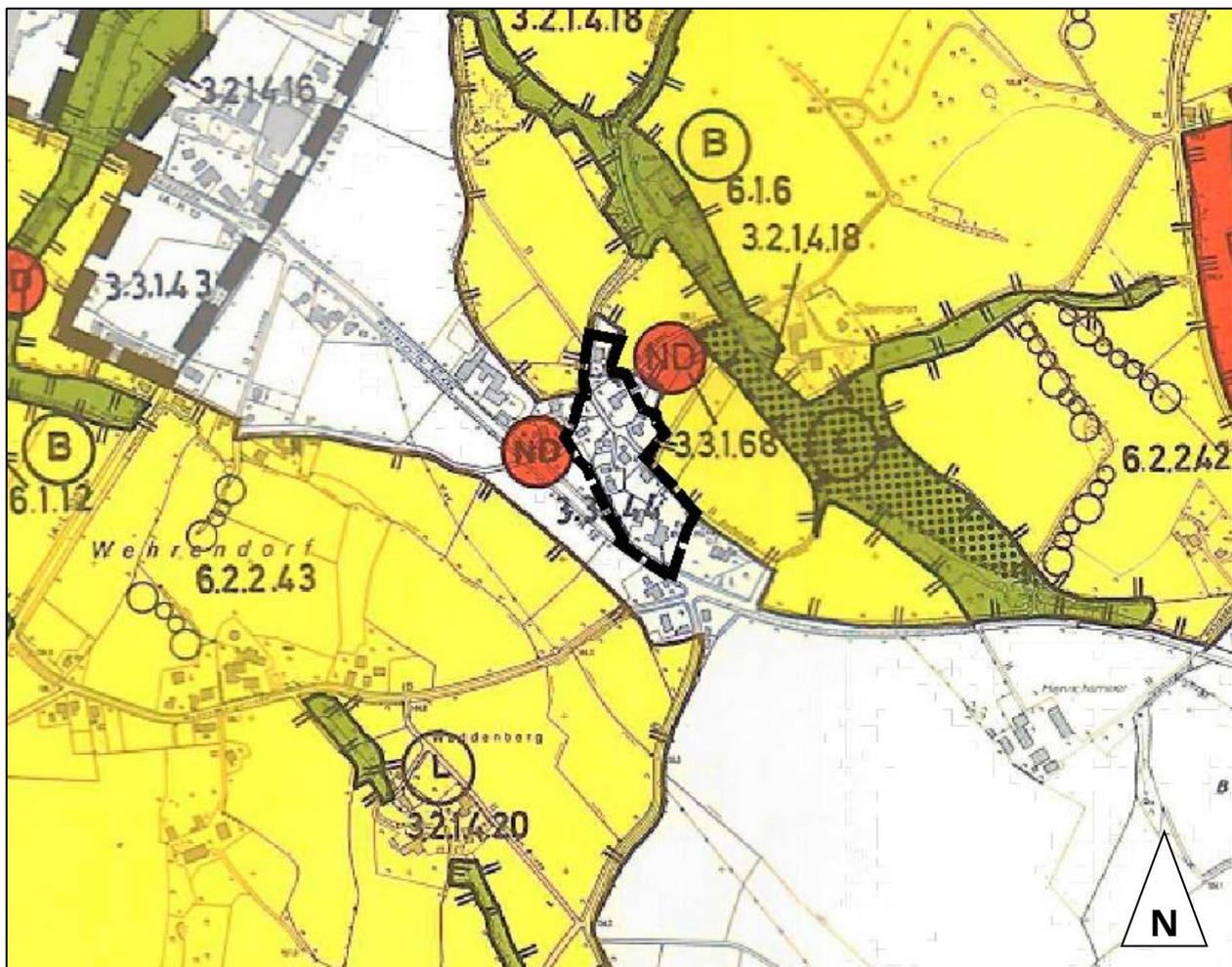
gem. Anlage 3 zur LPIG DVO- Planzeichenverzeichnis der Regionalpläne mit Ergänzungen gem. § 35 Abs. 4 LPIG DVO

1. Siedlungsraum			
	a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)		ec) Sonstige Zweckbindungen, u. a.:
	b) ASB für zweckgebundene Nutzungen		ec-1) Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen
	ba) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen		ec-2) Abfallbehandlungsanlagen
	bb) Einrichtungen des Bildungswesens		ec-3) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
	bc) Einrichtungen des Gesundheitswesens		ec-4) Militärische Einrichtungen
	bd) Integrative Quartiere		ec-5) Speicherseen für Wasserspeicherkraftwerk
	be) Einrichtungen der Justiz		
	bf) Militärische Einrichtungen		
	c) Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)		
	d) Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit regionaler Bedeutung		
	e) GIB für zweckgebundene Nutzungen, u. a.:		
	ea) Übertägige Betriebsanlagen und -einrichtungen des Bergbaus		
	eb) Standorte des kombinierten Güterverkehrs		
	ec) Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe		
	ed) Umspannanlagen		
	ee) Autohof/Tank- und Rastanlage		
2. Freiraum			
	a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche		
	aa) Landwirtschaftliche Kernräume		
	b) Waldbereiche		
	c) Oberflächengewässer		
	ca) Fließgewässer		
d) Freiraumfunktionen			
	da) Schutz der Natur		
	daa) Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes		
	db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung		
	dc) Regionale Grünzüge		
	dd) Grundwasser- und Gewässerschutz		
	de) Überschwemmungsbereiche		
e) Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen			
	ea) Aufschüttungen und Ablagerungen, u. a.:		
	ea-1) Abfalldeponien		
	eb) Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze		
		3. Verkehrsinfrastruktur	
		a) Straßen unter Angabe der Anschlussstellen	
		aa) Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr	
		aa-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen	
		aa-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung	
		ab) Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr	
		aa-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen	
		aa-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung	
		ac) sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen	
		b) Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen	
		ba) Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr	
		ba-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen	
		bb) Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr	
		bb-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen	
		bb-1a) zu reaktivierender/neuer Haltpunkt	
		bc) sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bestand und Planung)	
		c) Wasserstraßen unter Angabe der Güterumschlagshäfen	
		d) Flugplätze	
		e) Lärmschutzbereich gemäß Fluglärmschutzverordnung Paderborn/Lippstadt (Fassung vom 01. Februar 2023)	
		ea) Tagschutzzone	
		eb) Nachtschutzzone	
		f) erweiterte Lärmschutzzone	
		Informelle Grenzsignaturen	
			Regierungsbezirksgrenze
			Kreisgrenze
			Gemeindegrenze

2.1.2.3 Belange des Landschaftsschutzes

Die Grenzziehung der Außenbereichssatzung erfolgt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 3.2.1.2 des Landschaftsplanes „Vlotho“ vom 17.06.1998/Stand März 2017. Damit ist die Satzung vom Verbot baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet (Festsetzung 3.2.3.1 des Landschaftsplanes) nicht betroffen. Das in der Nähe liegende Naturdenkmal Nr. 3.3.1.44 „1 Linde an der Dorfstraße / Ecke Wehrendorfer Straße“ liegt außerhalb der Satzung. Das Naturdenkmal Nr-3.3.1.68 „1 Birne im Garten des Hauses, Dorfstraße Nr. 9“ liegt innerhalb der Satzung.

Karte 6: Lage der Außenbereichssatzung im Landschaftsplan „Vlotho“ - Festsetzungskarte (Darstellung ohne Maßstab)



2.1.2.4 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der Lage der Satzung in der Nähe

- des Gewerbestandortes und
- zweier landwirtschaftlicher Betriebe (in dem Gewerbegebiet und westlich der Dorfstraße)

sind ggf. immissionsbezogene Fragen zu klären (vgl. Kapitel 7.4).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnen in der Satzung weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist und daher mit höheren Immissionsrichtwerten z. B. der TA Lärm und TA Luft versehen ist. Durch die westliche Grenze der Satzung an der Dorfstraße sind die landwirtschaftlichen Betriebe westlich der Dorfstraße und im Gewerbegebiet zwar außerhalb der Satzung, aber ggf. im weiteren Verfahren zu beachten.

Landwirtschaftliche Immissionen durch die Betriebe selbst bzw. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Flächen im Umfeld ist für eine dörfliche Ortslage üblich und für das Wohnen im Außenbereich in einem gewissen Maße zumutbar.

2.1.2.5 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach § 44 Landeswassergesetz (LWG)

Das im Satzungsbereich anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt als Versickerung auf den Grundstücksflächen bzw. als ortsnahe Entwässerung.

Der Satzungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die (geplante) Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „Wüsten-Talle“ liegt südlich der Wehrendorfer Straße.

2.1.2.6 Belange der Umwelt und des Artenschutzes

Bei den Grundstücken, die in die Satzung einbezogen werden, handelt es sich um bewohnte, genutzte Gebäude und Nebengebäude sowie Gärten. Hierbei ist zu erwarten das in dem relativ grünen Umfeld und den Gärten planungsrelevante Arten vorkommen können, diese jedoch aufgrund der beabsichtigten Veränderung und Ergänzung der baulichen Nutzungen auf heute schon bebauter und versiegelter Fläche nicht verbotenerweise beeinträchtigt sind.

2.2 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 2 BauGB)

Es werden mit der Satzung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

2.3 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 (6) Satz 4 Ziffer 3 BauGB).

Im weiteren Umfeld der Satzung ist ein Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Nächstliegend ist das FFH-Gebiet „Salzquellen bei der Loose“ (Nr. DE-3818-301) im Südwesten auf den Stadtgebieten Vlotho und Bad Salzuflen.

Die Entfernung einer möglichen Satzungsgrenze zu diesem Gebiet beträgt rd. 4,5 km. Damit wird der Abstand, bei dem i. d. R. von Wohnnutzungen mit einer Beeinträchtigung der in dem Schutzgebiet beachtlichen Belange und Ziele zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 – 500 m), deutlich überschritten

4 Wirkungen der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine die Zulässigkeit bestimmter, nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (2) BauGB. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich. Einer ergänzenden Bebauung können nur einige öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden (vgl. Text der Satzung).

Auswirkungen der Satzung auf die Umgebung

Da der Satzungsbereich durch die bestehende Bebauung vorgeprägt und die bauliche Ergänzungsmöglichkeiten sich im Rahmen der heutigen baulichen Situation bewegen, sind erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird durch die Lage der baulichen Ergänzungen innerhalb des Siedlungsansatzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

5 Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Da die Außenbereichssatzung nur dazu dient, die vorhandene Bebauung angemessen zu ergänzen, ist der Geltungsbereich entsprechend dem Gebäudebestand abgegrenzt. Eine Erweiterung in den sonstigen Außenbereich ist nicht geplant. Ein Bauen in „zweiter Reihe“, z. B. nördlich der Dorfstraße in den unbebauten Außenbereich ist nicht beabsichtigt und mit der Grenzziehung der Satzung unterbunden.

Innerhalb der festgelegten Grenze wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung einer Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in § 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches unberührt. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.

Bei der angedachten Bebauung im Bereich des aufzugebenden Gemeindehauses ist es möglich Baufenster für geplanten Neubauten festzulegen. Die übrige Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches wird nicht mit Baufenstern versehen, da sich hier bauliche Veränderungen im Rahmen des Bestandes bewegen können bzw. sollen. Der Rahmen wird im nachgelagerten Bauantrags- und Genehmigungsverfahren bestimmt. Bauten sollen sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung an die nähere Umgebung anpassen.

Im Satzungsbereich sind für ländliche Orts- und Dorflagen typische ein- bis zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser und Nebengebäude vorhanden (vgl. Fotos). Die Zulässigkeit von

Vorhaben erstreckt sich auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nicht Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen und Garagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Erhaltung der Siedlungsstruktur ist ausschließlich eine offene Bauweise mit Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Ausnahmsweise können Gebäude mit drei Vollgeschossen zugelassen werden, sofern die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe die Höhen des baulichen Bestandes in der Umgebung nicht wesentlich überschreitet.

Es gelten die eingetragenen Zulässigkeitsbestimmungen auf dem Satzungsplan.

Auf der größeren Fläche des Gemeindehauses werden die bauliche Ergänzungsmöglichkeiten über die Festsetzungen von Baugrenzen näher bestimmt.

Die Baugrenzen wurden so gefasst, das Bauvorhaben sich zum einen an der nördlichen Erschließung des Satzungsbereiches durch die Dorfstraße und die vorhandene Grundstückszufahrt von der Wehrendorfer Straße her orientieren.

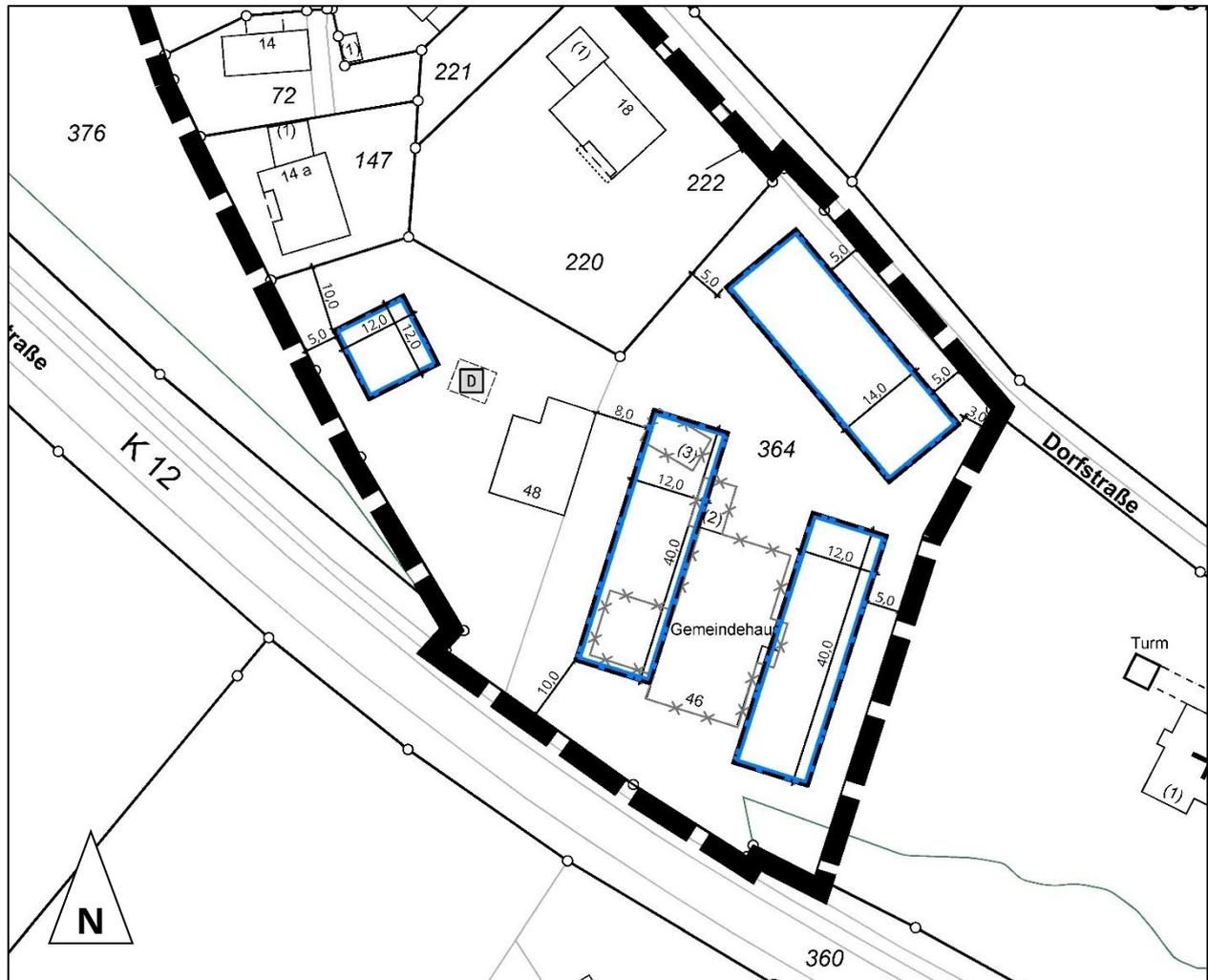
Für die Bebauung auf der Fläche des ehem. Gemeindehauses wird bestimmt:

- Drei Einzelne, durchgehende Baufenster zwischen Dorfstraße und Wehrendorfer Straße;
- Ein Baufenster auf der Fläche nordwestlich des Wohngebäudes am Glockenstuhl für ein einzelnes Wohngebäude.

Mit der Unterteilung in vier einzelne Fenster soll die für die Ortslage typische aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur in Wehrendorf auch in der Fläche fortgesetzt und sichergestellt werden. Es entstehen so vier Baufenster, in denen sich die Gebäude in einer der benachbarten Bebauung wie Nr. 18 auf dem Flurstück 220 oder Nr. 48 auf dem Kirchengrundstück, Flurstück Nr. 64 Bauform orientieren können.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erlaubt die Festlegung der Baugrenzen eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung. Mit der Aufgabe und dem Rückbau des Gemeindehauses stehen auf der Fläche rd. 4.400 m² zur Verfügung. Hiernach ergeben sich bei den gegebenen Größen der vorhandenen Siedlungsstruktur in Wehrendorf und der Erschließung mind. vier Ergänzungsmöglichkeiten (vgl. Karte 8). Auf den bereits bebauten Grundstücken der weiteren Satzung sind Ergänzungen im Rahmen der Bestandsentwicklung denkbar. Innerhalb der Baugrenzen in den zeichnerischen Bestimmungen ist über den baulichen Bestand hinaus die Errichtung von Neubauten möglich. Für den baulichen Bestand wird bestimmt, dass bauliche Änderungen im Rahmen des Bestandes möglich sind. Erweiterungen im Sinne der Errichtung weiterer baulicher Anlagen im baulichen Bestand sind unzulässig. Mit den vorgenannten Festsetzungen und Regelungen wird eine städtebaulich geordnete Bestandssicherung und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht.

Karte 7: Baugrenzen als Bestimmung der Baumöglichkeit im südöstlichen Teilbereich der Satzung (Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich ist insgesamt angemessen erschlossen und über die öffentliche Straße Dorfstraße erreichbar. Im Südwesten besteht eine Zufahrt zu dem Grundstück der Kirchengemeinde von der Wehrendorfer Straße aus. Auf dem größeren Grundstück der Kirche besteht eine innere, nicht öffentliche Erschließung von Norden (Dorfstraße) und Süden (Wehrendorfer Straße) (vgl. Luftbild).

In bzw. entlang der Dorfstraße verläuft ein städtischer Schmutzwassersammler (SW). Die vorhandenen, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelegenen Gebäude verfügen über Schmutzwasseranschlüsse an diesen Kanal. Ein Regenwasserkanal ist in der Dorfstraße nicht vorhanden, das Niederschlagswasser versickert auf den privaten Grundstücken bzw. wird ortsnah eingeleitet.

Neue Gebäude sind ebenfalls an den vorhandenen SW-Sammler anzuschließen. Das Niederschlagswasser kann auf ausreichend großen Grundstücken erlaubnisfrei über Rasenflächen bzw. Sickerpflaster versickert werden (Flächenversickerung). Für technische Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford einzuholen. Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m nördlich der Kreuzung Salzuflener Straße / Wehrendorfer Straße. Hier fährt der Buslinie 434/VB1 Vlotho – Exter – Herford der VlothoBus /mhv werktags zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr im stündlichen Takt.

7 Umweltbelange

Bei der in die Satzung einbezogenen Fläche handelt es sich um baulich bereits genutzte Grundstücke. Grünbestand ist als Begleit- bzw. Gartengrün auf den bebauten Grundstücken zu berücksichtigen.

Durch eine erneute Bebauung im Bereich des Gemeindehauses geht kein Bereich mit einer besonderen Schutzwürdigkeit verloren (Gartengrün bzw. -wiese). Der Bereich des Gemeindehauses ist zu einem großen Teil versiegelt. Eine Nutzung durch Bebauung mit begleitendem Gartengrün würde sich in die Struktur der Grundstücke in der Nachbarschaft einfügen. Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Salzquellen bei der Lo0se“ besitzt eine erhebliche räumliche Distanz zum Plangebiet (vgl. Kapitel 2.3).

7.1 Landschaftsplanung

Die Grenzziehung der Außenbereichssatzung erfolgt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 3.2.1.2 des Landschaftsplanes „Vlotho“ vom 17.06.1998/Stand März 2017. Damit ist die Satzung vom Verbot baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet (Festsetzung 3.2.3.1 des Landschaftsplanes) nicht betroffen. Siehe hierzu Karte 7. Das in der Nähe liegende Naturdenkmal Nr. 3.3.1.44 „1 Linde an der Dorfstraße / Ecke Wehrendorfer Straße“ liegt außerhalb der Satzung. Das Naturdenkmal Nr.-3.3.1.68 „1 Birne im Garten des Hauses, Dorfstraße Nr. 9“ liegt innerhalb der Satzung.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Da – wie bereits ausgeführt – die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung von Vorhaben auch weiterhin gemäß § 35 BauGB erfolgt, ist – wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich – die Bewertung des Eingriffs und die Ausgleichsmaßnahmen im Satzungsgebiet vorhabenbezogen im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen zu beurteilen und einzeln zu bewerten.

7.3 Artenschutz

In der Fläche sind nach den Informationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) keine planungsrelevanten Arten und Vorkommen / Fundorte von Pflanzen erfasst (Internetabfrage am 05.10.2022).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben unberührt und gelten bei Ausführung der Vorhaben und haben unmittelbar rechtliche Bedeutung im Genehmigungsverfahren.

7.4 Klimaschutz

Der Bereich der Außenbereichssatzung wird durch Wiesen-/Ackerklima der Umgebung und die punktuellen Wärmeinseln der vorhandenen baulichen Nutzungen geprägt. Aufgrund der schon bestehenden baulichen Nutzung ist zu erwarten, dass die Ergänzung und Veränderung der Bebauung im Bereich des Gemeindehauses, sowie mögliche weitere bauliche Ergänzungen auf den in die Satzung einbezogenen Grundstücken keinen größeren oder gar beeinträchtigenden klimatischen Einfluss haben. Es wird keine gravierende Verschlechterung der Klimaverhältnisse (z. B. keine größerflächige Versiegelung, bauliche Ergänzung erfolgt zu Wohnzwecken mit Gartengrün versehen) innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung herbeigeführt.

Mit den durch die Außenbereichssatzung ermöglichten Bau- und Ergänzungsmöglichkeiten wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des baulich vorgeprägten Bereiches zugelassen.

7.5 Immissionsschutz

7.5.1 Schallimmissionen

7.5.1.1 Verkehr

Die Verkehrsstärken bzw. Belastungen auf der Wehrendorfer Straße sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung in der Außenbereichssatzung unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse möglich ist, da sie heute schon dort etabliert ist und auch Wohngebäude jüngerer Datums dort errichtet wurden.

7.5.1.2 Gewerbe

Schallimmissionen sind im Zusammenhang mit dem westlich und nordwestlich liegenden Gewerbegebiet (GE) an der Salzuflener Straße/Wehrendorfer Straße zu betrachten. Der dortige Bebauungsplan Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ (1. Änderung) setzt Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO fest. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) LWA" nicht überschreiten: innerhalb der GE (N): 60 dB (A) / m² tags, 40 dB (A) / m² nachts. Es wird eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der Betriebe vorgenommen. Dieses geschieht über sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Das Gebiet ist unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der zu betrachtenden Wohnbebauung sowie in Abhängigkeit zu den vorhandenen und zu berücksichtigenden Lärmemissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches (Vorbelastung) gegliedert. Aufgrund der Nähe des Änderungsbereiches zu wohngenutzten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Immissionsorte) sind Belange zum Immissionsschutz berücksichtigt worden. Diese sind mittels der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die gewerblichen Baugrundstücke in die Bauleitplanung eingeflossen. Dabei sind die maßgeblichen Immissionsorte (betriebsungebundene Wohngebäude im Außenbereich sowie betriebsgebundene Wohnungen in Gewerbegebieten berücksichtigt worden. Die Anforderungen an die Höhe der maximal zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem Gewerbegebiet werden durch die Darstellung von Zonen erreicht, denen die folgenden IFSP zugeordnet werden. Die IFSP für diese Flächen im Bereich nördlich der Wehrendorfer Straße und östlich der Salzuflener Straße sind folgendermaßen dimensioniert:

<u>Lage der Flächen</u> (N = Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP)	<u>IFSP tags/m²</u>	<u>IFSP nachts/m²</u>
Teilbereich Süden – GE (N)	60 dB(A)	40 dB(A)

Stellt sich, z.B. im Planungsstadium, heraus, dass das Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreiten würde, könnte es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn Schallschutzmaßnahmen derart durchgeführt werden würden, dass die dem Betrieb zustehenden Geräusch-Kontingente an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten würden. Solche Maßnahmen sind aber nicht im Bauleitplan festsetzbar, sondern obliegen alleine der Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

7.5.2 Geruchsimmissionen

Das Wohnen im Außenbereich ist mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Während in Wohn- und Mischgebieten ein Wert von 10 % der Jahresstunden zulässig ist, sind in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Dorfgebieten 15 % zulässig. Die Außenbereichssatzung setzt jedoch keinen Gebietstyp fest. Die Wohnnutzung in der Satzung bleibt weiterhin im Außenbereich liegend. Für den Außenbereich fehlt es hingegen an der ausdrücklichen Festlegung eines Immissionswertes. Hier wird von einem geringeren Schutzanspruch der dort vorhandenen Wohnbebauung ausgegangen und – je nach Einzelfall – ein Wert von 25% für zulässig gehalten.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen.

Die in § 35 Abs. 6 BauGB als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung formulierte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklichen Zwecken dienenden Vorhaben keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen lassen darf. Dies ist für die außerhalb der Satzung liegenden Betriebe nicht erkennbar. Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auch zu untersuchen, inwieweit für geplante, neu hinzutretende Wohnbauvorhaben zumutbare Wohnverhältnisse bestehen. Letztendlich wird über die Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Ebene der Baugenehmigung entschieden.

Da keine Erweiterung in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und des Pferdehofes südlich der Wehrendorfer Straße begünstigt wird und eine mögliche

Neubebauung nur innerhalb des Zusammenhang der vorhandenen Wohngebäude entstehen kann, wird diese auch keiner stärkeren Geruchsbelästigung als die bereits bestehenden Wohnnutzungen ausgesetzt. Somit kann nicht von einer „heranrückenden“ Wohnbebauung ausgegangen werden.

Diese detaillierte Betrachtung im Hinblick auf das Wohnen im Außenbereich - dem im Einzelfall 25 % und darüber liegenden Jahresstunden lt. OVG Nordrhein-Westfalen (Urteile vom 01.06.2015 - 8 A 1760/13, 8 A 1487/14 und 8 A 1577/14) zugestanden werden kann - zeigt den geringen Schutzanspruch des Wohnens im Außenbereich auf. An der Situation und dem Erfordernis gesunder und verträglicher Wohnverhältnisse ändert auch die Satzung nichts, denn das Wohnen in der Satzung wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet sein.

7.6 Hochwasserschutz

Das Gebiet der Satzung befindet sich gemäß dem Infosystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW – www.klimaanpassung-karte.nrw.de – Hochwasser Gefahrenkarte außerhalb von Hochwassergefahren mit hoher Wahrscheinlichkeit und festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

7.7 Starkregen

In dem Gebiet der Satzung befinden sich gemäß dem Infosystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW – www.klimaanpassung-karte.nrw.de – Teilflächen mit Starkregen-Wasserhöhen im Bereich von 0,10 m (selten) – 0,20 m (extrem). Die Teilflächen/Bereiche mit den genannten Werten liegen in den Randbereichen der Dorfstraße und Zuläufen von den Grundstücken zu der Straße.

7.8 Altlasten

Innerhalb der Grenze der Satzung sind keine Altlastenflächen bekannt.

7.9 Grundwasserschutz

Die Satzung liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet "Bad Salzuflen", Zone B. Hierin sind Tatbestände verboten bzw. genehmigungspflichtig, wenn das Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen zur „Beseitigung von Niederschlagswasser“ sind im Weiteren zu beachten. Gemäß des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes ist eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Umweltbelangs Wasser zu gewährleisten.

Die Situation der Lage der Satzung im geplanten Heilquellenschutzgebiet wird als Hinweis auf den Satzungsplan aufgenommen.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach Erkenntnissen von LWL-Archäologie für Westfalen liegt im Satzungsbereich auf den Grundstücken Dorfstraße 6 und 12 eine vorromanische Kirche. Er ergänzt hierzu in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung:

„Die Besiedlung des Ortes Wehrendorf reicht sicher bis in das 12. Jahrhundert zurück. Bei Grabungen zwischen Dorfstraße 7 und 12 kamen 2019 die Reste der ehemaligen Kirche zutage, welche – wie aus historischen Quellen hervorgeht – bereits im 12. Jahrhundert aufgegeben und nach Valdorf verlegt worden ist. In der Umgebung der Kirche muss zudem mit den Resten eine profane mittelalterlichen Bebauung gerechnet werden, die sehr wahrscheinlich bis in das Plangebiet hineinreicht.

Die in ihrem Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragenen Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, sind die Bereichen in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch einen flächigen Abtrag des Oberbodens zu überprüfen, um den Zustand des Untergrundes sowie die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Der für die Sachstandsermittlung erforderliche flächige Oberbodenabtrag ist von einer vom Bauherren/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.“

Vor Bau- und Erschließungsarbeiten auf diesem, wie auch den anderen Grundstücken in der Außenbereichssatzung, sind daher in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen mittels Prospektionsschnitte erforderlich.

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 von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere

Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Für den flächigen Oberbodenabtrag ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeuigen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die Kostentragungspflicht für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu. Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

Nordwestlich am Wohnhaus auf dem Grundstück der Kirchengemeinde, Flurstück Nr. 64, befindet sich ein separat stehender Glockenstuhl, der unter Denkmalschutz steht. Er ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit „D“ und in der Planzeichnung der Satzung nachrichtlich gekennzeichnet (nicht eingemessen).

9 Verfahren

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Wehrendorf“ erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho sind im östlichen Teilbereich der Satzung die öffentlichen Belange erfasst worden.

Bielefeld, August 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de