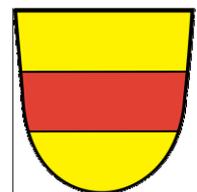


Stand: 25. November 2015

ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT WERNE

über den bebauten Bereich im Außenbereich
„Am Sunderbach / Langern“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	2
1.1	Planungsabsicht	2
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	Planbegründung	6
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	6
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünplanung.....	9
3	Emissionen und Immissionen	10
3.1	Emissionen.....	10
3.2	Immissionen	10
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	11
4.3	Löschwasserversorgung.....	11
4.4	Müllentsorgung.....	12
5	Städtebauliche Daten	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Bauliche Nutzung	12
6	Kosten für die Stadt	12

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Satzung

Das Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung besteht darin, in einem eingeschränkten Umfang Wohnbebauung in Langern planungsrechtlich „neu zu ordnen“. Dabei sollen die Bauflächen konzentriert werden, um so die Freiräume zur Landschaft zu erhöhen sowie den vorhandenen Bestand zu sichern.

1.1.2 Zwecke der Satzung

Im Plangebiet befinden sich 5 Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten, die sich wie folgt zusammensetzen:

Am Sunderbach 1	1 Wohnung (z. Zt. leerstehend)
Am Sunderbach 4	2 Wohnungen
Am Sunderbach 5	bestehende aus zwei eigenständigen Wohngebäuden mit insg. 3 Wohnungen
Am Sunderbach 8	1 Wohnung

Eine weitere Wohnung bestand bis in die achtziger Jahre im Gebäude Am Sunderbach 2. Im Rahmen der Baugenehmigung für das Ersatzhaus (Am Sunderbach 4) erfolgte die Baulasteintragung, dass das Gebäude nicht mehr als Wohnhaus genutzt werden darf. Seitdem wird es kleingewerblich genutzt (Schmiede, Werkstatt).

Somit bestehen im Außenbereich 5 Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten und ein gewerblich nutzbares Gebäude, die nicht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert sind. Diese haben sich historisch über den Bau eines landwirtschaftlichen Betriebs und einer Schmiede dort angesiedelt.

Insbesondere der Bereich der alten Schmiede („Am Sunderbach 2“) wird zurzeit nicht mehr genutzt. Daher wurde ein Antrag gestellt, die vorhandenen Gebäude, bestehend aus einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem ehemaligen Wohngebäude sowie den Gebäuden der ehemaligen Schmiede, abzureißen und durch zwei neue Wohngebäude zu ersetzen. Da die Bauflächen nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen und die reinen Wohnungen nicht als privilegiert gelten, besteht bisher keine Genehmigungsfähigkeit.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 3, „L 3 - Gebiet, das im Wesentlichen zwischen der B 54 und der nördlichen Kreis bzw. Stadtgrenze von Werne liegt“, den der Kreis Unna im „Landschaftsplan Nr. 2 Raum Werne-Bergkamen / Kreis Unna“ ausgewiesen hat. Damit handelt es sich um ein sensibles Gebiet. Es besteht daher ein Interesse der Stadt darin, Maßnahmen durchzusetzen, die dem Schutzstatus entgegen kommen, wie

- Abriss von ungenutzten Gebäuden mit verbundener Altlastenbeseitigung,
- Reduzierung der vorhandenen Versiegelung,
- Verbesserung der Abflusssituation des Sunderbaches und
- Verkleinerung der bebauten Fläche zu Gunsten der angrenzenden Landschaftsräume sowie
- landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Maßnahmen und
- ökologische Aufwertung des Gesamtareals.

Daher besteht ein Interesse der Stadt darin, den Bereich der Splittersiedlung in einem begrenzten Rahmen städtebaulich zu ordnen.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bestandsschutz und ein gewisses Nachverdichtungspotential über eine Außenbereichssatzung zu geben. Diese hat die Wirkung, dass bei der Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht der öffentliche Belang nach § 35 Abs. 2 BauGB 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.

Grundvoraussetzung dafür sind, dass:

1. es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt

Das Plangebiet hat keine Ortsfunktion und liegt zwischen markanten Wald-, Wiesen- und Gewässerstrukturen. → Somit ist diese Voraussetzung erfüllt.

2. der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist

Im Plangebiet gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr. Auch liegen in der Umgebung keine Betriebe, die das Plangebiet emissionstechnisch tangieren. → Somit ist diese Voraussetzung erfüllt.

3. Die Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist

Das Gesetz gibt keine Mindestanzahl von Wohnungen oder Wohngebäuden vor. Wesentlich ist, ob ein Siedlungsansatz erkennbar ist (wie platzartige Ansiedlung).

Wie dem folgenden Bild 1 zu entnehmen ist, ordnen sich beidseitig der Straße folgende Nutzungen an:

- Im Südwesten grenzt direkt neben der Straße ein Wohnhaus an.
- Nordwestlich davon schließt sich der Gebäudekomplex der ehemaligen Dorfschmiede mit zwei Wohngebäuden aus den 80iger Jahren und diversen gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen an. Das westliche Wohnhaus/Schmiede ist seit einigen Jahren ungenutzt bzw. wird nur noch im Erdgeschoss kleingewerblich genutzt. Das westliche Wohnhaus steht nach einem Verkauf seit kurzem leer.
- Östlich der Straße bestehen zwei Gebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten, sowie diverse privatgenutzte Hallen und Nebenanlagen. In dem Bereich wurde – bis zu seiner Aufgabe – eine Schreinerei betrieben, zu der ein Wohngebäude gehörte.
- Ein weiteres ehemaliges Wohnhaus schließt sich nördlich des Komplexes an.

Somit bestehen hier 5 Wohngebäude, die baurechtlich genehmigt sind, von denen 5 als Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten genutzt werden, sowie ein gewerblich nutzbares Gebäude. Insgesamt ordnen sich alle Gebäude platzartig im Bereich der Straße „Am Sunderbach“ an und bilden somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. → Dieser Punkt ist hier erfüllt.

Bild 1: Auszug aus „Googe Earth“ vom 04.05.2015 um 12 Uhr



4. „Die vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; die vorhandene Bebauung muss eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen (...“) (Siehe Leitsatz zum Urteil des 4. Senats vom 13. Juli 2006 – BverwG 4 C 2.05).

Die bestehende Situation zeigt eindeutig auf, dass sich in den Baulücken kaum noch landwirtschaftliche Betriebe ansiedeln können. Sobald sie emitierende Nutzungen betreiben wollen, ist es auf Grund des einzuhaltenden Nachbarschutzes erst recht nicht möglich. Bei den heutigen Bauansprüchen (kleiner Grundstücke) deutet alles auf potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohngebäude; jedoch nicht für landwirtschaftliche Betriebe. → Dieser Punkt ist hier erfüllt.

Aus städtebaulicher Sicht werden somit die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 35 (6) BauGB	28.11.2012
x	Frühzeitige öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung	§ 3 (1) BauGB	03.11.2015
x	Auslegungsbeschluss und erneuter Aufstellungsbeschluss		10.09.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.12.2015 – 22.01.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.12.2015 – 22.01.2016
	Beschluss Stadtrat	§ 35 (6) BauGB	

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen macht für das Satzungsgebiet keine Vorgaben.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – kennzeichnet das Plangebiet im Blatt 1 als „Freiraumfunktion“ mit der Zielrichtung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Der Flächennutzungsplan vom 28.04.1993 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt in dem LSG Nr. 3 (siehe Punkt 1.1.2), das der Kreis im „Landschaftsplan Nr. 2 Raum Werne-Bergkamen / Kreis Unna“ ausgewiesen hat. Dessen Erhaltungsziel wird wie folgt formuliert:

„Es handelt sich um einen Raum, der hauptsächlich durch Acker- und Grünlandflächen geprägt wird und durch eine Vielzahl von Gebüsch, Gehölz-

streifen, kleineren und größeren Laubholzbeständen, Bachläufen mit naturnahen Säumen sowie Einzelhoflagen und kleinere Siedlungseinheiten mit hofnahen Obstgärten und Grünlandflächen gegliedert bzw. gekennzeichnet ist. Das Wechselspiel und die Kleinflächigkeit geben dem Gesamtbereich einen hohen ökologischen Wert. Der gesamte Raum hat eine hohe Bedeutung für die lokale Erholungsnutzung. Ferner hat der Raum Verbindungsfunktionen zwischen den Siedlungsbereichen von Werne/Bergkamen und den Cappenberger Höhen sowie der Lippeaue. (Überregionalbedeutsamer Freizeit- und Erholungsschwerpunkt "Cappenberger See").

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes der Stadt Werne. Es befindet sich an der Straße „Am Sunderbach“ und zwar zwischen den Ortsteilen Werne-Langern und Selm-Cappenberg.

Das Satzungsgebiet umfasst nur die Teilbereiche in Langern, die die Vorgaben des folgenden Leitsatzes erfüllen (vgl. Urteil des 4. Senats vom 13. Juli 2006 – BverwG 4 C 2.05): „Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; die vorhandene Bebauung muss eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen.“

Daher wurden nur alle Gebäude in die Außenbereichssatzung einbezogen, die in einer gewissen Geschlossenheit zueinander stehen und eine innere Nachverdichtung zulassen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) 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
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung wird in folgenden Punkten erbracht:

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

In diesem Teilbereich von Langern werden alle vorhandenen baulichen Anlagen in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen, die:

- ortsbildprägend und erschlossen sind. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich in Langern die Bebauung punktuell und sehr kompakt in einigen Berei-

chen historisch entwickelt hat und daher ortstypisch ist, wie z. B. im Bereich der ehemaligen Dorfschmiede im westlichen Bereich,

- aus städtebaulicher Sicht ein Bestandteil des Siedlungssplitters sind und
- einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung des Siedlungssplitters dienen.

Innerhalb der einbezogenen Grundstücksteile erfolgt zukünftig folgende Eingrenzung:

Art der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen als Neu-, Um-, Ersatz- oder Anbauten werden zukünftig nur innerhalb der Flächen zugelassen, die im Teil A: Planzeichnung mit einer "Baugrenze" überdeckt sind.

Um eine übermäßige Ansiedlung von Wohngebäuden innerhalb der Baugrenze zu unterbinden, erfolgt innerhalb der Baugrenze die Gliederung der zulässigen Nutzungen durch die Verwendung des Planzeichens 15.14 der Planzeichenverordnung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ wie folgt:

- a) Wohngebäude und Gebäude für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur innerhalb der im „Teil A: Planzeichnung“ gekennzeichneten Flächen "W1.1, W1.2, W2, W3 und W4" zulässig.
- b) Nebenanlagen, die hingegen der Wohnnutzung oder den kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, dürfen ebenfalls in den im „Teil A: Planzeichnung“ gekennzeichneten Flächen "W1.1, W1.2, W2, W3 und W4" entstehen. Darüber hinaus werden sie aber auch in der Fläche W1.3 zugelassen, um der bereits vorhandenen Nutzung gerecht zu werden.

Die vorhandenen Nebenanlagen entsprechen nicht den Voraussetzungen einer „untergeordneten Nebenanlage“ nach § 14 BauNVO. Um diese zu sichern, aber gleichzeitig eine Umwandlung in Hauptgebäude zu unterbinden, erfolgt die Regelung, dass diese Nebenanlagen mehr als untergeordnet sein dürfen, wie z. B. Garagen, Gewächshäuser, Technikräume, wenn sie die vorher genannten Zuordnungsanforderungen an eine Hauptnutzung erfüllen.

Somit werden die zulässigen Hauptgebäude auf die gekennzeichneten Bereiche eingeschränkt. Gegen die weitergehende Nutzung der übrigen Flächen durch Nebenanlagen, privat oder gewerblich genutzte Hallen etc. innerhalb der gesamten Baugrenzen, bestehen jedoch keine Bedenken, da es sich hier um baulich vorbelastete Flächen handelt.

Maß der baulichen Nutzung - Höhenentwicklung

Das Plangebiet soll sich auch zukünftig harmonisch in die freie Landschaft einfügen. Dabei sollen die vorhandenen Strukturen lediglich fortgeführt werden. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgen folgende Festsetzungen:

1. In der Planzeichnung werden eingemessene Höhenbezugspunkte in Metern über Normalnull (NN) je Baufeld festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,7 m

über den nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen darf. → Somit wird die maximale Höhe des jeweiligen Erdgeschossfußbodens abschließend und nachvollziehbar festgesetzt.

2. Die Bereiche, die zukünftig nicht dem Wohnen dienen, sollen höhenmäßig den Wohngebäuden deutlich untergeordnet sein. Daher erfolgt die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 5 m, beides gemessen ab den Erdgeschossfußboden.
3. Im Bereich östlich der Straße „Am Sunderbach“ befinden sich bereits Wohngebäude mit unterschiedlichen Baustrukturen. Diese werden gesichert, indem dort zwei Bauformen über verschiedene Mindest- und Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhenkombinationen festgesetzt werden. Da in einer Außenbereichssatzung keine gestalterischen Festsetzungen nach der Bauordnung festsetzbar sind, kann über diese Variante eine gewisse Dachneigung gesichert werden.
4. Im Bereich westlich der Straße „Am Sunderbach“ steht ein Wohngebäude und zwei Neue sind geplant. Mit Hinweis auf den Bestand erfolgt die Festsetzung einer Mindest- und Höchstmaße für Traufhöhen sowie eine maximale Firsthöhe, die sich an den Wohngebäudebestand anlehnt.

Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll unterbunden werden, dass sehr viel mehr Wohnungen entstehen, als sie für Außenbereiche üblich sind. Daher erfolgt die Festsetzung, dass in allen festgesetzten Bauflächen - außer im W1.3-Gebiet – nur jeweils ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen wird.

Altlasten

Gemäß dem Kenntnisstand des Kreises Unna vom 17.06.2015 befinden sich im Bereich der Außenbereichssatzung drei Altlastverdachtsflächen.

Im östlichen Teil des Plangebietes bestehen folgenden Altlastverdachtsflächen, die sich überlagern:

08/091: Hier handelt es sich um einen Altstandort. Mitte der 1950-er Jahre wurde hier eine Bau- und Möbelschreinerei betrieben. In den 1960-er Jahren war hier ein Betrieb zur Herstellung von chemischen Grundstoffen und sonstigen chemischen Erzeugnissen ansässig. In den 1970-er Jahren wurde das Gelände von einem metallherstellenden und —verarbeitenden Betrieb genutzt. Weitere Kenntnisse liegen nicht vor.

08/275: Auf der topographischen Karte von 1972 ist hier eine Auffüllung zu erkennen, es handelt sich um eine Altablagerung. Über die Art sowie über die Mächtigkeit der aufgefüllten Materialien bestehen keine Erkenntnisse. Auf Grund der erläuterten Situation besteht für den Bereich ein begründeter Altlastenverdacht.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altlastverdachtsfläche 08/235. Hier handelt es sich um einen Altstandort, welcher gemäß einer Gewerkekartei seit 1896 betrieben wurde. Letzte Einträge in den örtlichen Adressbüchern belegen Einträge bis 1978. Es war ein Betrieb zur Metallherzeugung und —verarbeitung

hier tätig. Aufgrund der durchgeführten Tätigkeiten besteht hier ein begründeter Altlastenverdacht.

Im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren sind somit weitere Altlastuntersuchungen erforderlich, die die Maßnahmen festlegen die sicherzustellen sind, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu sichern.

Fazit zu 2a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den bebaubaren Außenbereich vom unbebaubaren Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung möglich ist. Somit stellt die Außenbereichssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

2.2 Erschließung

Der überplante Teilbereich von Langern liegt an der Straße „Am Sunderbach“. Über diese und der „Langernstraße“ besteht im Süden ein Anschluss an die Bundesstraße B 54. Diese verbindet Werne und Lünen. In Richtung Norden besteht über Gemeindestraßen eine gute Anbindung nach Cappenberg. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Zielverkehr aufzunehmen.

2.3 Grünplanung

Über den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist - wie in Verfahren nach § 35 BauGB üblich - erst im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Erst in der Phase ist der Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und nachzuweisen.

Da das Plangebiet im LSG liegt, wurde im Vorwege untersucht, ob die Planung sich negativ auf das LSG auswirken könnte. Zudem wurde geprüft, ob es Hinweise auf das Vorhandensein von geschützten Tieren und Pflanzen nach § 44 BNatSchG gibt. Da die Ergebnisse besagen, dass die Außenbereichssatzung dazu eher geeignet ist, vorhandene Missstände zu beseitigen (siehe g. Maßnahmen unter Punkt 1.1.2) und keine Eingriffe in geschützten Lebensräumen von Pflanzen und Tieren erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Auf Grund der sensiblen Lage im LSG ist es Ziel der Stadt, eine grünordnerisch verträgliche Umgestaltung des Plangebietes zu sichern. Daher wird die Planung von Anfang an dahingehend fachlich begleitet, dass alle Planungsabsichten grünordnerisch und artenschutzrechtlich untersucht und begleitet werden. Diese Ergebnisse werden Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Bevorteiligten der Planung nach § 11 BauGB.

Die Planung erfordert eine Ausnahme von den Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 34 Abs. 4a LG, einschließlich eines vereinfachten Beteiligungsverfahrens. In Gesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde eine solche Ausnahme in Aussicht gestellt.

Fazit zu 2c): Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen betrachtet, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Planung ermöglicht die „Neusortierung“ der bestehenden Wohngebäude. Zusätzliche, wesentliche Verkehrsbewegungen erzeugt die Planung folglich nicht. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind somit nicht erforderlich.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Fazit zu 2b): Innerhalb des Plangebietes erfolgen vor allem „Neuordnungen“ mit dem Ziel, die Bauflächen kompakt zu konzentrieren und damit die Freiräume zur Landschaft zu erhöhen. In Anlehnung an § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch sind auch zukünftig hier nur wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen möglich, die sich in die „dörfliche Struktur“ einpassen. Somit werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen betrachtet, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Stadt vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert die Gelsenwasser AG. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zurzeit über Kleinkammerkläranlagen. Ein Anschluss aller Gebäude und Nutzungen an die ca. 6 km entfernt gelegene zentrale Kläranlage ist wünschenswert. Dazu müssten 1,5 km neue Leitungen gelegt werden, um an das vorhandene Netz anschließen zu können. Die Verlegung dieser Leitungen erfordern nach Prüfung der DW-Ingenieure GmbH aus Kamen je laufenden Meter 600 €. Sind Geländehöhen zu überwinden, wie in diesem Fall, erhöhen sich die Kosten auf ca. 1.000 €/lfd. Meter. Bei einer Länge von 1.500 m fallen somit Kosten an zwischen 900.000 € bis 1.500.000 €. Als Alternative ist technisch der Neubau von vier Kleinkläranlagen – gemäß dem jeweiligen Stand der Technik – möglich. Diese Kosten dann insgesamt ca. (30.000 € x 4 =) 120.000 €. Somit ist der Anschluss an die zentrale Kläranlage knapp 10x teurer, als der Neubau von vier Kleinkläranlagen. Eine verhältnismäßig zumutbare Erschließung über das öffentliche Versorgungsnetz kann so nicht gesichert werden. Daher wird dem Anschluss des Plangebietes an Kleinkläranlagen der Vorrang gegeben.

Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Allerdings ist der Boden nach gutachterlichen Erkenntnissen nicht versickerungsfähig. Zudem tritt bei Starkregen immer wieder das Wasser aus dem „Sunderbach“ über seine Ufer und überschwemmt Teile des Plangebietes. Um diese Abflusssituation zu entschärfen, ist eine Renaturierung des „Sunderbaches“ im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Durch die Öffnung des Grabens und der Herstellung eines mäandrierenden Verlaufs, werden neue Retentionsflächen geschaffen und somit ein naturnaher Regenwasserablauf hergestellt.

Ein Regenwassergesamtkonzept liegt vor. Seine Umsetzung wird zwischen der Stadt und den Bevorteiligten der Planung vertraglich vereinbart.

Somit kann für das Plangebiet eine gesicherte Regenwasserentsorgung gewährleistet werden. Eine mögliche Schädigung der nächsten Anlieger (ca. 100 m entfernt) ist auf Grund der geplanten Neuordnungsmaßnahmen nicht erkennbar.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Langern wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Werne gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 ist diese für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden. Dabei kann zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz unterschieden werden. Der Grundschutz gilt danach für Baugebiete nach §§ 3 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Objektschutz für alle darüber nicht abgedeckten Einzelobjekte. Als „*Einzelobjekte*“ gelten die Grundstücke im Plangebiet. Für diese beträgt der empfohlene Löschwasservorrat 30 m³. Im Rahmen der Projektplanung ist somit zu ermitteln, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. eigene Versorgungsanlagen, Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, oberirdische Gewässer usw.) in Frage kommt, oder inwieweit die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz möglich ist. Der Nachweis ist dann in dem Verfahren zu erbringen.

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch die Stadt Werne.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

5.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 14.530 m² (1,5 ha).

5.2 Bauliche Nutzung

Falls in allen ausgewiesenen Baufeldern von der Möglichkeit einer 2. Wohneinheit Gebrauch gemacht würde, würde sich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet gegenüber dem heutigen Bestand von 7 auf 10 Wohnungen vergrößern können. Derzeit ist allerdings für keines der 5 Baufelder eine zweite Wohneinheit konkret geplant. Die Baufelder W 1.1, W 1.2 und W2 sind jeweils mit einem Gebäude bzw. mit einer Wohneinheit bebaut. Für die Baufelder W 3 und W 4 sind zurzeit Gebäude mit jeweils einer Wohneinheit konzipiert. Damit sollen real 6 Wohnungen hier entstehen. Folglich entsprechen sowohl die konkret absehbare wie auch die nach der Satzung zulässige Bebauung der Struktur, die prägend für den ländlichen Raum bzw. für Siedlungssplitter ist.

6 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt lediglich Personal- und Sachkosten.