

Widukindstadt Enger

Begründung

**zur Außenbereichssatzung „Schlößchenweg“ der Widukindstadt
Enger gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

Verfahrenstand: Satzung

Widukindstadt Enger
Fachbereich IV
Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeine Planungsgrundlagen.....	3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2. Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel.....	3
2.....Bisheriges Planungsrecht.....	4
2.1. Landschaftsplan.....	4
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
2.3. Beurteilung der zulässigen Nutzung.....	6
3.....Angaben zum Bestand.....	6
3.1. Vorhandene Bebauung.....	6
3.2. Erschließung.....	7
3.3. Natur und Landschaft.....	7
3.4. Immissionsschutz.....	7
4.....Inhalt der Außenbereichssatzung.....	8
4.1. Festsetzung der baulichen Nutzung.....	8
5.....Ver- und Entsorgung.....	9
6.....Eingriff in Natur und Landschaft.....	9
7.....Kosten und Finanzierung.....	9
8.....Planverfahren.....	9

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt östlich des Stadtkerns Enger, im südlichen Bereich des Stadtteils Belke-Steinbeck und umfasst eine Fläche von ca. 9.100 m². Einbezogen sind die Grundstücksflächen, die von vorhandener Bebauung benachbart sind.

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erfasst die Grundstücke der Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 1, Flurstücke 137 und 138 und die Grundstücke der Gemarkung Herringhausen-West, Flur 1, Flurstücke 83/6, 83/5, 83/4, 83/3 und 143/83 entlang der Straße „Schlößchenweg“. Das Satzungsgebiet liegt im WSG Enger Kernstadt Zone III.

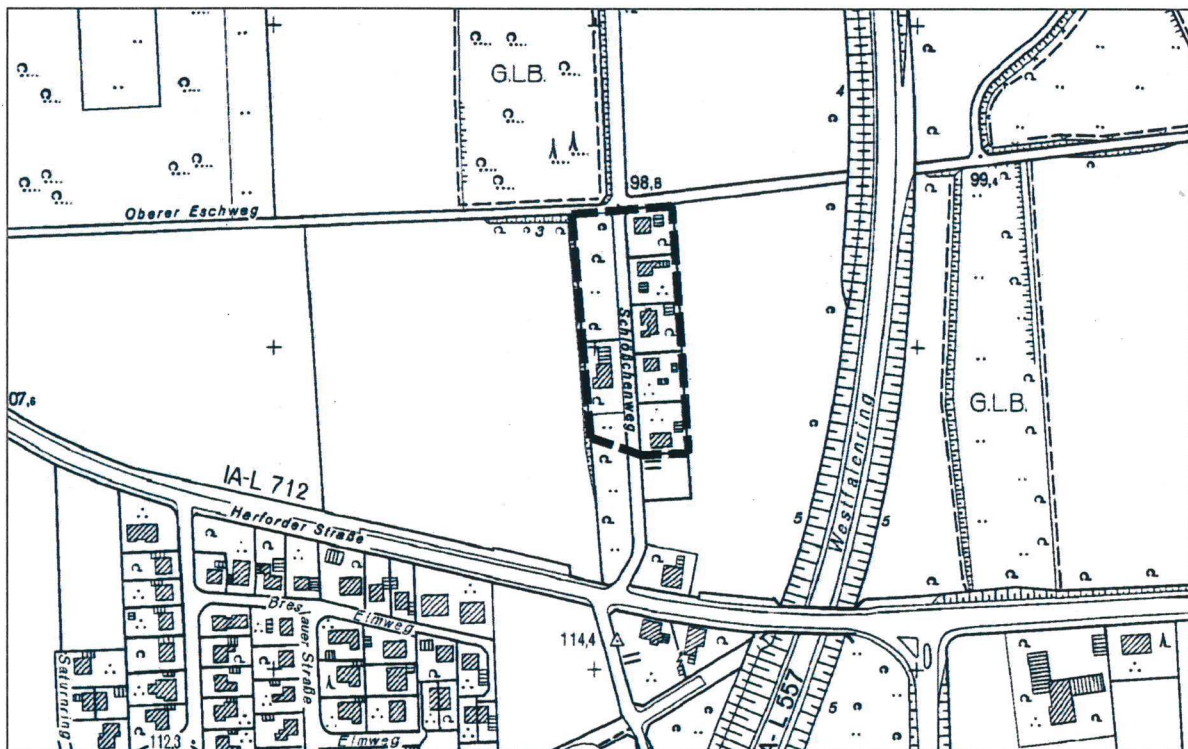


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes

1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Anlass dieser Satzung ist die geplante Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf auf dem stadteigenen Grundstück am Schlößchenweg. Die entstehende Bebauung soll vorübergehend der Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Langfristig sollen die Wohnungen an Menschen mit geringem Einkommen (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein) vermietet werden.

Die Widukindstadt Enger beabsichtigt, im Außenbereich östlich des Stadtkerns Enger an der Straße „Schlößchenweg“ eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Der bestehende Bebauungsansatz, etwa 1,1 km östlich von der gewachsenen Ortslage entfernt, ist baulich ausschließlich von Wohnnutzung in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Im Zuge der gewachsenen Bebauung besteht die Möglichkeit einer Ergänzung durch das Schließen bzw. Erweitern des Baugebiets.

Innerhalb dieses Bebauungsansatzes besteht derzeit eine gültige Baugenehmigung aus dem Jahr 2005, die seitdem jährlich verlängert wird. Der Kreis ist bereit, diese Baugenehmigung im September 2016 letztmalig um ein weiteres Jahr zu verlängern. Sofern Gebäude errichtet werden, die den genehmigten Gebäuden entsprechen, ist ein Baubeginn jederzeit nach Baubeginnanzeige möglich.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt vor, wenn ein geplantes Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, hier: der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Mit dieser Außenbereichssatzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange, soweit sie im Satzungstext genannt sind, überwunden werden.

Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sollten ermöglicht werden. Da die Grundstücke überwiegend eine Bebauung aufweisen, wird sowohl die Erhaltung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im geringen Umfang ermöglicht.

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Satzungsbereich widerspricht nicht den Zielvorstellungen der Widukindstadt Enger und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Öffentliche Belange, wie z.B. das Orts- und Landschaftsbild, werden nicht beeinträchtigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich nur auf den „bebauten Bereich“. Die Satzung dient dazu, den bestehenden Bebauungsansatz zu schließen.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Landschaftsplan

Der verbindliche Landschaftsplan stellt im Geltungsbereich der Satzung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. Landschaftsgesetz dar.



Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan

2.2 Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Widukindstadt Enger stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

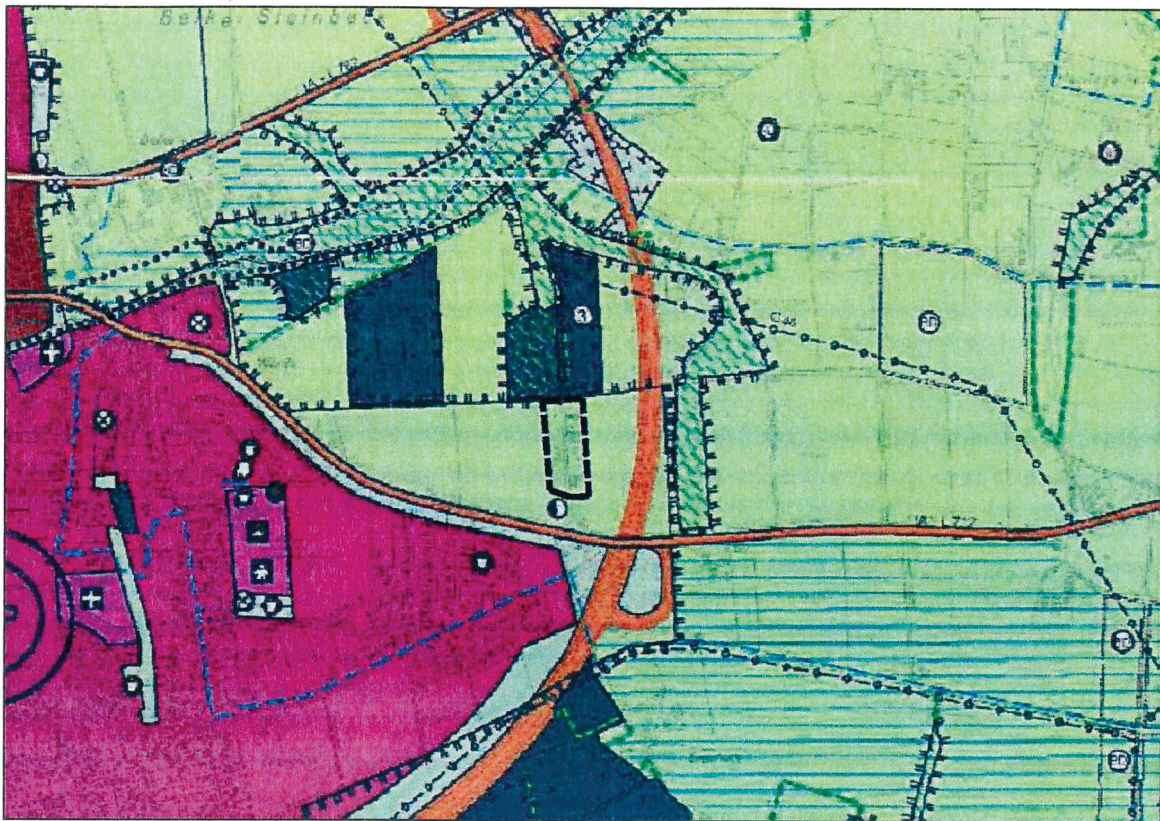


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Beurteilung der zulässigen Nutzung

Gegenwärtig ist der Bereich hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Angaben zum Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 6 mit Gebäuden bebaute Grundstücke und ein unbebautes Grundstück.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich sowohl östlich als auch westlich der Straße „Schlößchenweg“ ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es handelt sich hierbei um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der bebaute Bereich mit seinen 6 Wohngebäuden lässt bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit in sich erkennen.

3.2 Erschließung

Der Siedlungsbereich ist in ausreichendem Maße über die Straße „Schlößchenweg“, welche von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft und im Norden in die Hiddenhauser Straße und im Süden in die Herforder Straße einmündet, an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

3.3 Natur und Landschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ein kleines Waldgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Südlich angrenzend befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke und ein bebautes Grundstück, welche - ebenso wie die Gebäude im Plangebiet - über die Straße „Schlößchenweg“ erschlossen werden. Des Weiteren befindet sich im Osten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Straße „Westfalenring“ und im Süden schließt der Schlößchenweg an die Herforder Straße an.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich nördlich des Geltungsbereiches als Flächen für Wald dargestellt, wobei der westliche Teil als geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet ist, und der östliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dritter Priorität anzusehen ist (Sammelkompensationsmaßnahmen).

Der Geltungsbereich wird durch die von Norden nach Süden verlaufende Straße „Schlößchenweg“ in zwei Bereiche geteilt.

Da sich die Planung auf den bebauten Bestand und wenige Baulücken beschränkt, sind mit einer Ergänzung der Bebauung im Satzungsgebiet keine wesentlichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

3.4 Immissionsschutz

Östlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen zu erkennen. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese – im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich – zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen sind hinzunehmen. Aufgrund der räumlichen Distanz der Landesstraße 557 (Westfalenring) im Osten und der Herforder Straße im Süden zum Plangebiet, sind keine Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf den Geltungsbereich zu erwarten.

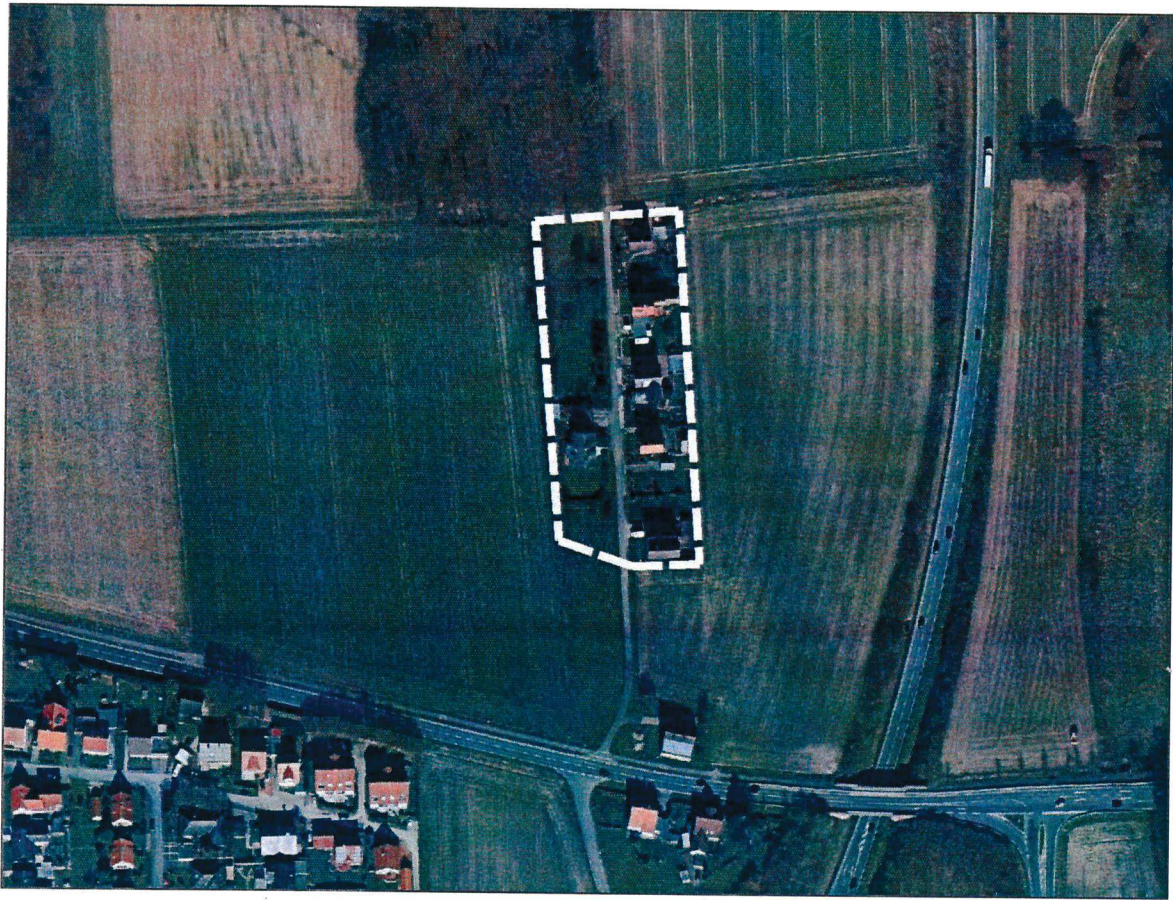


Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Inhalt der Außenbereichssatzung

4.1 Festsetzung der baulichen Nutzung

Die bauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung ist von einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Sattel- bzw. Zwerchdach geprägt, die fast ausschließlich giebelständig ist.

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 (nicht privilegierte Vorhaben) nicht entgegengehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude nur gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 erfüllt sind, die die Gemeinde in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechtes im Außenbereich vorbereitet hat. Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB berücksichtigt. Der Satzungsbereich erfasst eine Baulücke innerhalb der im Außenbereich vorhandenen Bebauung, für die derzeit eine Baugenehmigung vorhanden ist. Die geplante Baulückenschließung muss sich insofern der vorhandenen Bebauung anpassen. Im Norden außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Laubwaldfläche nördlich des Weges „Oberer Eschweg“. Im Rahmen der Offenlage kam vom Landesbetrieb Wald und Holz in Nordrhein-Westfalen der Hinweis, dass ein baulicher Mindestabstand von 25 m zu diesem Laubwald einzuhalten ist.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert.

Die Beseitigung des Schmutzwassers kann durch den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal entlang der Straße „Schlößchenweg“ erfolgen. Das Regenwasser kann, wie bei den bestehenden Gebäuden auch, über den vorhandenen Wegeseitengraben abgeleitet werden.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der geringe Umfang möglicher Baumaßnahmen im Satzungsbereich verdeutlicht, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 nicht besteht. Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da es sich auch nach Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schlößchenweg“ weiterhin um einen Bereich handelt, der gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist, muss für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Außerdem ist jeweils eine Vorprüfung zur Artenschutzprüfung durchzuführen. Dazu bedarf es der Abstimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Außenbereichssatzung ergeben sich keine Folgekosten für die Widukindstadt Enger.

8. Planverfahren

Bei der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung kommt das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung.

Enger, den 21.11.2016