

Gemeinde



KREIS HERFORD

**Außenbereichssatzung
„Lohmühlenweg“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

Entwurfsbegründung

**zur Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 220383
Datum: 2021-07-02

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Rechtsgrundlagen	2
4	Verfahren / Abwägung	3
5	Flächennutzungsplan	3
6	Bestandssituation.....	3
7	Sachlicher Geltungsbereich	3
8	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	4
9	Erschließung.....	4
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	5

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-07-02
Proj. Nr. 220383

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Rödinghausen hat sich im Rahmen ihres pflichtmäßigen Ermessens dazu entschlossen, die Außenbereichssatzung „Lohmühlenweg“ im Ortsteil Bieren aufzustellen. Es bestehen konkrete Bauabsichten, die ohne Aufstellung dieser Außenbereichssatzung aufgrund fehlenden Bestandsschutzes gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig sind. Anstelle eines in den letzten 50 Jahren stark zerfallen ehemaligen landwirtschaftlichen Wohngebäudes mit Wirtschaftsteil („Lohmühlenweg 2“) soll ein Einfamilienhaus errichtet werden

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Bieren und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Bieren, Flur 11, Flurstücke 46 (teilw.), 47 (teilw.), 48 (teilw.), 49 (teilw.), 50 (teilw.), 51 (teilw.) und 52 (teilw.).
- Gemarkung Bieren, Flur 12, Flurstücke 5 (teilw.), 31 (teilw.), 53 (teilw.), 54 (teilw.), 58 (teilw.), 59 (teilw.), 60 (teilw.), 61 (teilw.) und 62 (teilw.).

3 Rechtsgrundlagen

Außenbereichssatzungen können unter Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB *für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist*, erlassen werden. Ferner können diese Satzungen *auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen*.

Eine Außenbereichssatzung darf einzelne Baulücken umfassen; die Einbeziehung unbebauter Flächen am Siedlungsrand ist allerdings nicht zulässig.

Wesentlicher Zweck einer Außenbereichssatzung ist, dass hier *Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen*.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung setzt voraus, dass

- *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung o-der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Die Gemeinde Rödinghausen sieht die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den hier anstehenden Satzungsbereich als erfüllt an und macht daher von dem gesetzlich verankerten Instrumentarium durch die Aufstellung dieser Satzung Gebrauch.

4 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat am beschlossen, die Außenbereichssatzung „Lohmühlenweg“ aufzustellen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Rödinghausen macht hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rödinghausen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

6 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Bahnhofstraße unmittelbar östlich der Bahnstrecke Bünde–Bassum sowie nördlich des „Mühlenbachs“ und umfasst einen bebauten Bereich im Außenbereich zur Größe von ca. 1,96 ha, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich rund 15 Wohngebäude sowie ein kleinerer Gewerbebetrieb. Die Wohngebäude sind in optisch eingeschossiger Bauweise mit ortsüblichen Sattel- oder Krüppelwalmdächern errichtet worden.

7 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient einer räumlich eng begrenzten Eigenentwicklung eines bebauten Bereichs im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Flächen innerhalb der Satzung bleiben weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen.

Die Satzung „begünstigt“ allerdings die Wohnzwecken dienende Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäude sowie die Entwicklung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben und erleichtert damit ihre Zulassungsfähigkeit. Denn ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich Flächen für die Landwirtschaft stehen oder dass sie dem öffentlichen Belang *Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung* entgegenstehen.

Alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB sind im bauordnungsrechtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen und können dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu zählen u.a.: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

8 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Städtebauliches Planungsziel ist, dass durch eine weitere Bebauung keine ortsgestalterischen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden und die künftige Entwicklung im Einklang mit dem aufgelockerten Bebauungsansatz und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild steht.

Daher muss sich ein Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der im Geltungsbereich dieser Satzung vorhandenen Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Ferner orientiert sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden am vorhandenen Bestand einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im Übrigen sind kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

9 Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen (Bahnhofstraße, Lohmühlenweg und In der Flage) vollständig verkehrlich erschlossen. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist grundsätzlich möglich und vorgesehen.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Außenbereichssatzung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödinghausen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-07-02

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur Außenbereichssatzung „Lohmühlenweg“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen,

.....
Bürgermeister