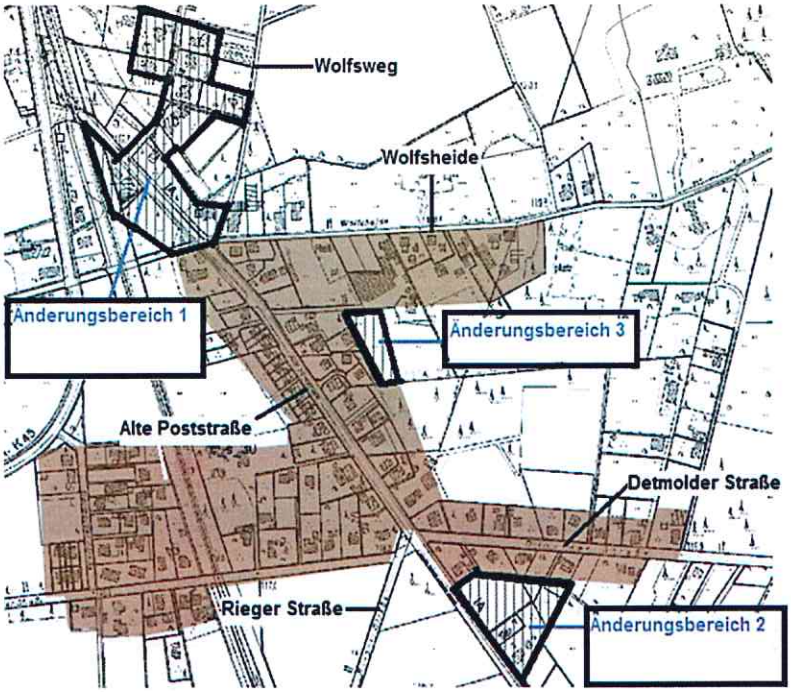
Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Satzung

über Vorhaben im bebauten Außenbereich nach § 35 Absatz 6 BauGB

Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße“



Begründung

Planverfasser:

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen
2. Voraussetzungen, Anlass der Planung und städtebauliche Bestandsaufnahme
3. Planungsvorschlag
4. Übergeordnete Vorgaben
5. Ziel und Wirkung der Außenbereichssatzung
6. Mögliche Konfliktpotenziale/Problemlagen
7. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben
8. Satzungsregelungen für die Bereiche 1 bis 3
9. Hinweise aufgrund der Abwägungen im Rahmen der Auslegung (Offenlage)
10. Zusammenfassung

1. Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

2. Voraussetzungen, Anlass der Planung und städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Außenbereich der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist durch Siedlungssplitter, Hoflagen und Einzelhäuser stark zersiedelt. Diese Streubebauung geht auf die siedlungshistorische Entwicklung zurück, hat aber in den 1950er/1960er Jahren und im Zuge der Erleichterungsgesetze der 1990er Jahre jeweils einen erheblichen Schub erfahren. Diese starke Zersiedlung stellt in Schloß Holte-Stukenbrock - wie in ganz Ostwestfalen - eine strukturelle Besonderheit dar und führt regelmäßig zu Konflikten mit jeder raumbezogenen Planung. Die verbreitete Streubebauung stellt auch für Planung und Unterhaltung der kommunalen Infrastruktur und für den ÖPNV eine besondere Herausforderung dar.

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende 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.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Jahr 2008 eine Studie „Entwicklungsbereiche für Satzungen nach § 35 Absatz 6 BauGB im Außenbereich" in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde dem Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock im Mai 2010 vorgestellt und inhaltlich beschlossen. Auf Grundlage dieser Studie sind zwischenzeitlich Außenbereichssatzungen erlassen und verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur für die ortsansässige Bevölkerung ergriffen worden. Aufgrund der geänderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der dadurch steigenden Nachfrage nach geeigneten Flächen, die für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten, erschien eine Aktualisierung der Studie sinnvoll. Wichtig war, dass mit einer aktualisierten Fassung wieder ein Instrument zur Verfügung steht, mit dem in den nächsten Jahren einvernehmlich gearbeitet werden kann. In der Ratssitzung vom 15.11.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Überarbeitung der Studie zu veranlassen. Im Rahmen der Überarbeitung wurde durch das beauftragte Planungsbüro das gesamte Stadtgebiet nach möglichen neuen Satzungsbereichen untersucht. **Im Weiteren wurden auch die bereits bestehenden Satzungsbereiche, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, bezüglich möglicher Erweiterungsflächen, geprüft.**

Am 20.03.2018 wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Studie, Entwicklungsbereiche für Satzungen nach § 35 Absatz 6 BauGB im Außenbereich, im Stadtrat beraten und abschließend folgende **Beschlüsse** mehrheitlich gefasst:

Nr. 3.5, Fläche V: Wolfsweg / Alte Poststraße
Die Fläche wird aus städtebaulichen Gründen für den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als geeignet angesehen (Satzungserweiterung / siehe Übersichtskarte Seite 24 / schraffierter Bereich).

Nr. 3.7, Fläche VII: Detmolder Straße / Alte Poststraße
Die Fläche (siehe Seite 31/schraffierter Bereich) wird aus städtebaulichen Gründen für den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Satzungserweiterung) als geeignet angesehen.

Abschließender Beschluss zur städtebaulichen Studie
Der Entwurf der städtebaulichen Studie „Entwicklungsbereiche für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB im Außenbereich" ist entsprechend der vorgenannten Beschlüsse zu überarbeiten. Dem Entwurf wird in der geänderten Fassung zugestimmt.

Hinweis zum weiteren Vorgehen:
Die in den o. a. Beschlüssen aufgeführten Flächen werden im Weiteren wie folgt bezeichnet:
Fläche V, gleich **Änderungsbereich 1**, Fläche VII gleich **Änderungsbereich 2**.

Die Ratsbeschlüsse vom 20.03.2018 ersetzen nicht die Durchführung des notwendigen Verfahrens und den abschließenden Satzungsbeschluss. Auch die in § 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB vorgesehene Ermessensentscheidung, eine derartige Satzung zu erlassen („Die Gemeinde kann ..."), fällt erst mit der Einleitung eines konkreten Satzungsverfahrens. Aufgrund der überarbeiteten Außenbereichsstudie wurden für die Änderungsbereiche 1 und 2 Anträge auf Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße" gestellt. Im Rahmen der Einleitung des Satzungsverfahrens sollte durch die Verwaltung geprüft werden, ob eine Fläche südlich der Wolfsheide, östlich der Alten Poststraße, als Arrondierungsfläche in den Erweiterungsbereich mit aufgenommen werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass der Bereich als geeignet beurteilt wurde.

Hinweis zum weiteren Vorgehen:

Der hinzugenommene Arrondierungsbereich wird im Weiteren als **Änderungsbereich 3** bezeichnet.

In der Sitzung des Stadtrats vom 09.07.2018 wurden die Erweiterungsflächen (Änderungsbereich 1, 2 und 3) beraten und folgendes beschlossen:

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die im Übersichtsplan mit Änderungsbereich 1, 2 und 3 benannten Bereiche, das Verfahren zur Erweiterung der Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB „Detmolder Straße" durchzuführen.

Der Lage-/Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Änderungsbereiche (1, 2 und 3) sind schraffiert dargestellt.

Hinweis:

Die Beschlüsse und die dazugehörigen Anlagen können im Internet der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, im Ratsinformationssystem im Sitzungskalender unter dem jeweiligen Sitzungsdatum oder im Rathaus der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung, Zimmer 220, eingesehen werden.

„Städtebauliche Bestandsaufnahme"

Lage der Fläche	*Änderungsbereich 1* *Die Fläche befindet sich im Einmündungsbereich des Wolfsweges auf die Alte Poststraße.)* *Änderungsbereich 2* *Die Fläche liegt östlich der Einmündung der Detmolder Straße auf die Alte Poststraße.* *Änderungsbereich 3* *Die Fläche befindet sich südlich der Straße Wolfsheide und östlich der Alten Poststraße*
Größe, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	*Änderungsbereich 1* *Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,2 ha. Sie ist weitgehend mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Vereinzelt besteht Nachverdichtungspotenzial auf den Grundstücken. Im südlichen Bereich schließt die Fläche unmittelbar an den bestehenden Satzungsbereich an. Westlich verläuft die*

	Bahntrasse von Bielefeld nach Paderborn. *Änderungsbereich 2* *Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Sie ist teilweise mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Vereinzelt besteht Nachverdichtungspotenzial auf den vorhandenen Baugrundstücken. Dazwischen befinden sich einzelne unbebaute Grundstücke.* *Änderungsbereich 3* *Der Änderungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 0,2 ha und ist nicht bebaut. Der Bereich kann als größere Gartenfläche beurteilt werden, da aufgrund der geringen Größe eine landwirtschaftliche Bearbeitung unter den heute üblichen Bedingungen nicht mehr effektiv machbar ist.*
Verkehr/Erschließung	*Änderungsbereich 1* *Die Erschließung erfolgt über die Alte Poststraße und dem Wolfsweg.* *Änderungsbereich 2* *Erschließung kann über die Alte Poststraße und die Detmolder Straße erfolgen.* *Änderungsbereich 3* *Erschließungsmöglichkeiten bestehen über die Alte Poststraße und die Wolfsheide.*
Infrastruktureinrichtungen	*Änderungsbereiche 1-3* *Kindertagesstätte St. Josef an der St.-Michael-Straße und die Michaelschule (Grundschule) am Forellenweg.*
Flächennutzungsplan (FNP)	*Änderungsbereich 1* *Die Fläche ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich der Straße Wolfsheide liegt ein umfangreiches Satzungsgebiet gem. § 35 (6)BauGB auf beiden Seiten der Alten Poststraße. Zwischen der Fläche und dem Warenverteilzentrum des Discounters Aldi liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil. Westlich der Kaunitzer Straße (K 45) beginnt ein Landschaftsschutzgebiet.* *Änderungsbereich 2* *Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich grenzt westlich und nördlich an den bestehenden Satzungsbereich gem. § 35 (6), „Detmolder Straße".* *Änderungsbereich 3* *Der Änderungsbereich 3 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er grenzt nördlich, westlich und südlich unmittelbar an den bestehenden Satzungsbereich gem. § 35 (6) BauGB, „Detmolder Straße"*
Gewerbenutzungen	*Änderungsbereich 1* *Nördlich der Fläche, in einer Entfernung von ca 160 m befindet sich das Warenverteilzentrum des Discounters Aldi, nordwestlich (ca. 320 m) liegt das großflächige Gewerbegebiet Helleforthstraße* *Änderungsbereich 2* *Ca. 800 m nördlich der Fläche liegt das Warenverteilzentrum des Discounters Aldi, daran schließt sich weiter westlich das großflächige Gewerbegebiet Helleforthstraße an.*

	Änderungsbereich 3 *Nördlich, angrenzend an den Bereich befindet sich ein mechanischer Betrieb (Metallbe-/verarbeitung). Ca. 500 m nördlich der Fläche liegt das Warenverteilzentrum des Discounters Aldi, daran schließt sich weiter westlich das großflächige Gewerbegebiet Helleforthstraße an.*
Landwirtschaftliche Nutzungen	*Änderungsbereich 1* *Kleinflächige landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld.* *Änderungsbereich 2* *Westlich, getrennt durch die Alte Poststraße schließt sich der landwirtschaftlich geprägte freie Landschaftsraum an.* *Änderungsbereich 3* *Im Norden, Westen und Süden ist der Bereich von Bebauung umgeben. Lediglich im Osten ist eine eingeschränkte kleinflächige landwirtschaftliche Nutzung denkbar.*
Immissionsschutz	*Änderungsbereich 1* *Immissionen durch KFZ-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, der östlich verlaufenden A 33 sowie der westlich angrenzenden Bahntrasse. Darüber hinaus können Immissionen durch die o. g. gewerblich genutzten Bereiche, der Landwirtschaft und ggf. durch den nordwestlich angrenzenden Reiterhof entstehen.* *Änderungsbereich 2* *Immissionen durch KFZ-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, der Bahntrasse und der östlich verlaufenden A 33.* *Änderungsbereich 3* *Immissionen durch den nördlich angrenzenden mechanischen Betrieb, durch KFZ-Verkehr auf den Erschließungsstraßen und der östlich verlaufenden A 33.*
Naturschutzrechtliche Belange	*Änderungsbereich 1* *Nordwestlich liegt das im Biotopkataster verzeichnete Biotop BK 4117-034, welches den Wapelbach und seine begleitenden Saumstrukturen umfasst.* *Änderungsbereich 2* *Nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht betroffen.* *Änderungsbereich 3* *140 m nördlich, getrennt durch die bestehende Bebauung und durch die Straße Wolfsheide, liegt das Landschaftsschutzgebiet 4017-0001, Stukenbrocker Lehmplatten, Holter Wald, obere Senne und Neuenkirchener Sandebene. 600 m nördlich fließt der Wapelbach.*
Denkmalschutz	*Änderungsbereiche 1-3* *Es sind keine Belange betroffen.*
Altlasten	*Änderungsbereiche 1-3* *In den Änderungsbereichen und im direkten Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.*
Gewässer/Überschwemmungsgebiete	*Änderungsbereich 1* *Nördlich des Bereichs (ca. 110 m) verläuft der Wapelbach.* *Änderungsbereiche 2 und 3*

	Es sind keine Belange betroffen
Leitungstrassen	*Änderungsbereich 1-3* *Im Umfeld sind keine Leitungstrassen bekannt.*

2. Allgemeine Prüfung der öffentlichen Infrastruktur

Die Fachbereiche der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock haben die öffentliche Infrastruktur geprüft und kommen zu folgendem Ergebnis:

Kindergarten	*Änderungsbereich 1-3* *Durch die viergruppige Kita St. Joseph ist der Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt.*
Schule	*Änderungsbereich 1-3* *Die Grundschule, „Michaelschule", befindet sich am Forellenweg. Weiterführende Schulen können mit dem ÖPNV erreicht werden.*
ÖPNV	*Änderungsbereich 1* *Die Haltestelle Am Fahrenstau liegt an der Kaunitzer Straße in ca. 400 m Entfernung.* *Änderungsbereich 2* *Die Haltestelle Am Fahrenstau liegt an der Kaunitzer Straße in ca. 800 m Entfernung. Während der Schulzeiten kann die Haltestelle an der Alten Poststraße/Rieger Straße genutzt werden (ca. 150 m)* *Änderungsbereich 3* *Die Haltestelle Am Fahrenstau liegt an der Kaunitzer Straße in ca. 500 m Entfernung. Während der Schulzeiten kann die Haltestelle an der Alten Poststraße/Rieger Straße genutzt werden (ca. 400 m).*
Technische Infrastruktur	*Änderungsbereich 1* *Die Fläche ist bereits an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Ausweisung würde zu keinen nennenswerten Investitionen zum Ausbau der Abwasseranlage führen. Eine öffentliche Trinkwasserversorgung ist nicht vorhanden. Aufgrund bestehender Anlagen zur eigenen Wasserversorgung auf den einzelnen Grundstücken ist nur mit einer geringen Akzeptanz bei den betroffenen Grundstückseigentümern zu rechnen. Die Entwässerung der Straße ist aufgrund einer fehlenden Regenwasserkanalisation bereits gegenwärtig schon problematisch. Durch eventuell weitere Grundstückszufahrten könnte weiterer Retentionsraum verloren gehen.* *Änderungsbereich 2 und 3* *Ein Anschluss an die Schmutzwasserentwässerung ist grundsätzlich möglich. Ein separater Regenwasserkanal besteht nicht. Eine Trinkwasserleitung verläuft entlang der Alten Poststraße bis auf Höhe Detmolder Straße/Rieger Straße. Ein Anschluss wäre grundsätzlich möglich.*

3. Planungsvorschlag

Änderungsbereich 1

Bei der dargestellten Fläche handelt es sich um einen i. W. zusammenhängend bebauten Bereich von einigem Gewicht, der den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit zwischen den Gebäuden vermittelt. Durch die vorhandene Bebauung kann der Bereich seine Funktion als Außenbereich für die Landwirtschaft oder andere privilegierte Vorhaben nicht mehr erfüllen. Darüber hinaus sprechen die Nähe zu den Wohnsiedlungsbereichen, Gewerbebetrieben und der bestehenden Infrastruktur im Bereich Kaunitzer Straße für eine Ausweisung und Anbindung an den südlich bestehenden Satzungsbereich.

Änderungsbereich 2

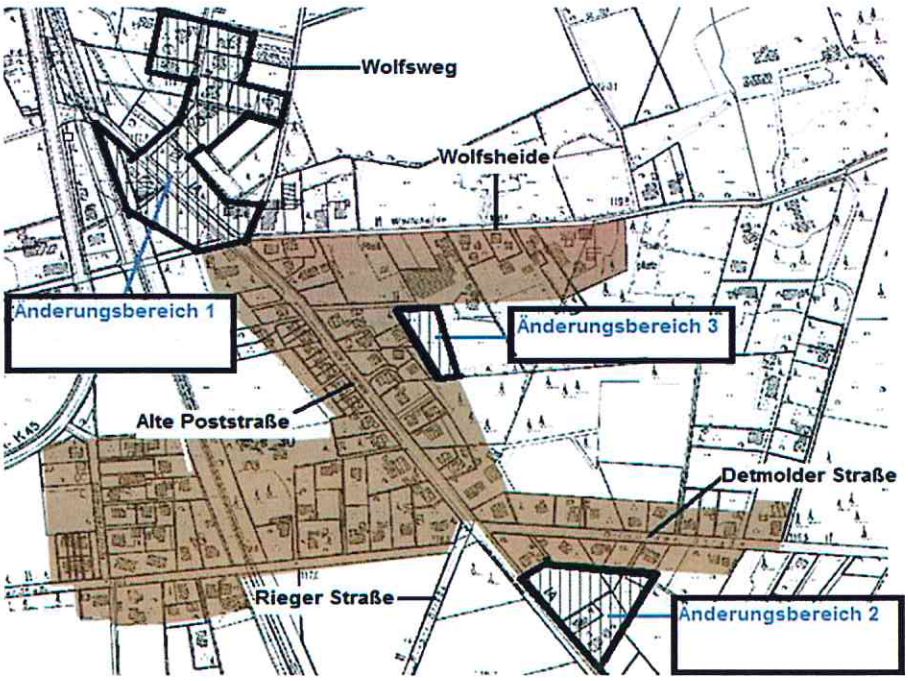
Der Bereich nördlich des Änderungsbereichs (nördlich und südlich der Detmolder Straße) wurde zwischenzeitlich in den Satzungsbereich gem. § 35 (6) BauGB „Detmolder Straße" einbezogen und ist fast vollständig bebaut. Im Änderungsbereich bestehen Nachverdichtungspotenziale auf einer kleineren Ackerfläche sowie im Bereich der Wohngärten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind auf Grund ihrer relativ geringen Größe mit den heutigen (großen) Landmaschinen kaum noch effektiv zu bearbeiten, so dass ihre Funktion für die Landwirtschaft eingeschränkt ist. Die bestehende Bebauung rahmt die o. g. Flächen ein, so dass hier zwischen den Gebäuden der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit entsteht und dadurch eine Anbindung an den bestehenden Satzungsbereich sinnvoll ist.

Änderungsbereich 3

Der Bereich schließt nördlich, westlich und südlich unmittelbar an den bereits bestehenden Satzungsbereich gem. 35 (6) BauGB „Detmolder Straße" an. Die Fläche ist somit von drei Seiten durch Bebauung geprägt. Lediglich östlich schließt sich eine kleinflächige landwirtschaftliche Fläche an. Diese Fläche ist auf Grund ihrer Größe kaum noch effektiv für die Landwirtschaft zu nutzen und ist daher eher als größere Gartenfläche zu beurteilen. Die Funktion für die Landwirtschaft ist in dem Bereich nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt gegeben. Die Einbeziehung der Fläche würde eine Arrondierung des bestehenden Satzungsbereichs zur Folge haben. Durch die bereits bestehende Bebauung innerhalb des vorhandenen Satzungsbereichs („Detmolder Straße") und Einbeziehung der Fläche würde der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit entstehen. Die v. g. Gründe sprechen für eine Ausweisung und Anbindung der Fläche an den bestehenden Satzungsbereich gem. § 35 (6) BauGB „Detmolder Straße".

Der Änderungsbereiche 1-3 sind in der Abbildung 1 durch eine schwarze Linie umrandet und schraffiert dargestellt.

Abbildung 1: Satzungsbereiche(Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße")/Änderungsbereiche 1-3



4. Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Erweiterungsbereiche 1 bis 3 als Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" ausgewiesen. Östliche der geplanten Erweiterungsbereiche verläuft die A 33. Sie ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

Nach den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock liegen die Änderungsbereiche 1 bis 3 vollständig innerhalb landwirtschaftlicher Flächen. Der Änderungsbereich 1 liegt nordwestlich, geringfügig, mit einem bereits bebauten Bereich, im Landschaftsschutzgebiet. Südlich des Änderungsbereichs 3 ist Wald dargestellt.

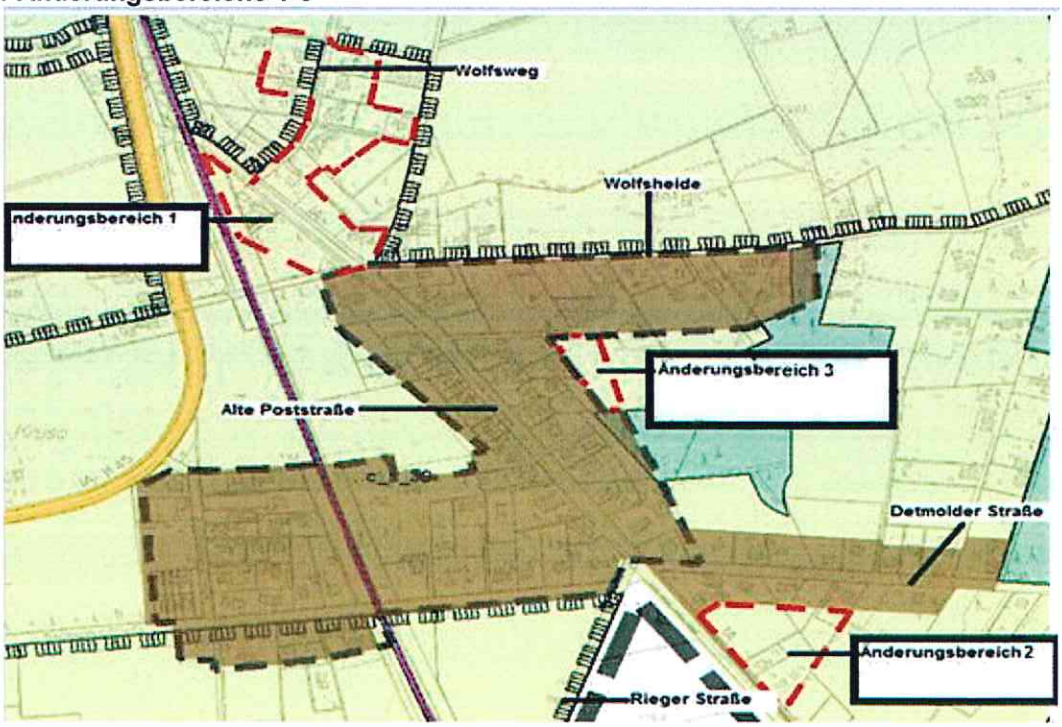
Die Änderungsbereiche 1-3 liegen ferner innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 1 „Sennelandschaft" des Kreises Gütersloh.

Änderungsbereich 1
Für den Änderungsbereich sieht der Sennelandschaftsplan die Entwicklungsziele 1.1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" (aufgrund des nordwestlich verlaufenden Wapelbaches/) und 1.2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" vor. Die Entwicklungsziele treffen auf Teilbereiche zu.

Änderungsbereiche 2 und 3
Für die Änderungsbereiche 2 und 3 sieht der Sennelandschaftsplan das Entwicklungsziel, „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" vor. Dieses Entwicklungsziel trifft auf einen Großteil der Außenbereichsflächen im Stadtgebiet zu.

Durch die Ausweisung der Änderungsbereiche 1-3 als Satzungsbereich (Erweiterung der Satzung nach § 35 (6) BauGB „Detmolder Straße") besteht die Möglichkeit, in der bereits bestehenden kompakten Bebauung, Verdichtungspotenziale zu nutzen (Änderungsbereich 1). Durch die Einbeziehung des Änderungsbereichs 2 wird für den Bereich der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erzielt. Durch Einbeziehung des Änderungsbereichs 3 wird eine saubere Arrondierung der bisherigen Satzungsgrenze erreicht. Durch diese Option ergeben sich für die zuvor genannten übergeordneten Vorgaben, nach Auffassung der planenden Stadt, aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einschränkungen.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Satzungsbereiche (Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße") / Änderungsbereiche 1-3



5. Ziel und Wirkung der Außenbereichssatzung

Durch die Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB „Detmolder Straße“ um die Änderungsbereiche 1-3 soll die Möglichkeit geschaffen werden, für die aufgeführten Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, zugunsten der Wohnbebauung und gegebenenfalls kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, die öffentlichen Belange gemäß § 35 Absatz 3 BauGB, die bei der jetzigen Rechtslage den Bauvorhaben entgegen stehen würden (da jetzt eine Beurteilung nach § 35 Absatz 2 BauGB erfolgen würde), entfallen. Es wird so die Möglichkeit geschaffen, diese Vorhaben umzusetzen. Durch die Erweiterung der Satzung werden die Außenbereichsvorhaben begünstigt. Da es sich weiterhin um eine Außenbereichslage handelt, können alle anderen öffentlichen Belange den Vorhaben auch weiterhin entgegengehalten werden. Hierunter könnten u. a. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- u. Landschaftsbildes und unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen zählen.

6. Mögliche Konfliktpotenziale/Problemlagen

Mögliche Konfliktpotenziale können sich durch Lärm- bzw. Geruchsimmissionen ergeben.

Änderungsbereiche 1 bis 3:
Lärmimmissionen können durch den KFZ-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, der östlich verlaufenden A 33 und durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen. Geruchsimmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung im weiteren Umfeld auftreten

Änderungsbereich 1 und 2:
Durch die westlich verlaufende Bahntrasse können Lärmimmissionen entstehen.

Änderungsbereich 1:
Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs können durch das angrenzende Warenverteilzentrum Lärmimmissionen entstehen. Ebenso können Immissionen durch das nordwestlich liegende Gewerbegebiet Helleforthstraße und den angrenzenden Reiterhof auftreten.

Änderungsbereich 3
Durch den unmittelbar nördlich angrenzenden mechanischen Betrieb (Metallver-/bearbeitung) ist mit Immissionen zu rechnen.

Änderungsbereich 1 bis 3:
Um mögliche Immissionen (Geruchs-, Lärm-) zu minimieren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Maßnahmen, falls erforderlich, zu veranlassen.

Bezüglich Landschaftsschutz, Umweltbelange und Artenschutz ist folgendes festzuhalten:

Der Boden in den Änderungsbereichen ist nicht besonders schutzwürdig. Durch Baumaßnahmen, die im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten in den Änderungsbereichen als überschaubar einzustufen sind, ist die in Anspruchnahme von Boden nicht zu vermeiden. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieser Grundsatz sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet werden.

Bezüglich des Änderungsbereichs 1 ist eine Beeinträchtigung des nordwestlich verlaufenden Biotops BK 4117-034, welches den Wapelbach und seine begleitenden Saumstrukturen umfasst, zu verhindern. Jede Baumaßnahme (Außenbereich) geht einher mit einem Eingriff in die Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Inwieweit ein Ausgleich vorzunehmen ist, ist bei der jeweiligen Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, unter Einbeziehung der Unteren Landschaftsbehörde, falls erforderlich, zu klären. Dies gilt auch für eventuelle Maßnahmen hin zur freien Landschaft und Prüfungen im Rahmen des Artenschutzes.

Mit der Erweiterung (Änderungsbereiche 1-3) der Außenbereichssatzung „Detmolder Straße“ werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 35 Absatz 6 Nr. 2 BauGB besteht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten liegen ebenfalls nicht vor.

7. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß Baugesetzbuch ist der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Durch das Instrument der Außenbereichssatzung (§ 35 Absatz 6 BauGB) kann die Errichtung von Wohngebäuden im Außenbereich erleichtert werden. Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Außenbereichs sollen sich die Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen. Durch die Maßgabe soll ein harmonisches Einfügen in die bestehende Bebauung gewährleistet werden.

8. Satzungsregelungen für die Bereiche 1 bis 3

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB werden mit dieser Satzung die Grenzen der Änderungsbereiche 1 bis 3, für die Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße", festgesetzt.

Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben innerhalb des Satzungsbereiches (Änderungsbereiche 1 bis 3) kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Gleiches gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Satzung enthält ferner die Hinweise:

Änderungsbereiche 1 bis 3, dass Geräuschimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung, durch den KFZ-Verkehr auf den Erschließungsstraßen und der östlich verlaufenden A 33 entstehen können.

Änderungsbereich 1 und 2, dass Geräuschimmissionen durch die westlich verlaufende Bahntrasse entstehen können.

Änderungsbereich 1, das durch das angrenzende Warenverteilzentrum und das nordwestlich liegende Gewerbegebiet Helleforthstraße, Lärmimmissionen entstehen können. Ebenso können Immissionen durch den nordwestlich angrenzenden Reiterhof auftreten.

Dass eine Beeinträchtigung des nordwestlich verlaufenden Biotops BK 4117-034, welches den Wapelbach und seine begleitenden Saumstrukturen umfasst, vermieden werden soll.

Änderungsbereich 3, das durch den unmittelbar nördlich angrenzenden mechanischen Betrieb (Metallver-/bearbeitung) mit Immissionen zu rechnen ist.

Dass entsprechende Schutzmaßnahmen, falls erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren zu veranlassen sind.

Das die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Vorhaben nur zulässig ist, wenn bis zum Beginn ihrer Nutzung die Erschließungsanlagen betriebsfertig vorhanden sind.

Vorhaben sollen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen.

Das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie erforderlich sind, im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die Satzung ersetzt ebenfalls nicht nach anderen Vorschriften erforderliche sonstige Genehmigungen oder Befreiungen. Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Baugenehmigung bei der Baugenehmigungsbehörde vorliegen. Das gilt entsprechend auch für ggf. erforderliche forstbehördliche Verfahren.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt dezentral auf den Grundstücken.

Auf die Beachtung des Merkblattes „Brandschutz der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh (Abteilung Ordnung/Brandschutzingenieur) wird hingewiesen.

Das Merkblatt kann im Internet auf der Seite des Kreises Gütersloh eingesehen werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Hinweise aufgrund der Abwägungen im Rahmen der Auslegung (Offenlage)

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung wird zeitnah für den Änderungsbereich 1, falls erforderlich, ein Löschwasserbrunnen angelegt.

Durch die Bahntrasse, die direkt an den Änderungsbereich 1 grenzt, ist mit erhöhten Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr zur rechnen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf den Grundstücken. Der Nachweis, der Beseitigung des Niederschlagswassers, ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen

Die Kompensationsmaßnahme „Gehölzanpflanzungen" auf dem Flurstück, Gemarkung Schloß Holte, Flur 7, Flurstück 585 ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

In den Änderungsbereichen 1 bis 3 ist bei der Bebauung ein ausreichender Abstand zu Wald und Gehölz einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich 3 ist im südlichen Bereich zum Wald hin, bei einer zukünftigen Bebauung, eine Einfriedung erforderlich. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

10. Zusammenfassung

Die Voraussetzungen des § 35 Absatz 6 Satz 4 BauGB für den Erlass der Satzung (Erweiterung der Satzung „Detmolder Straße" um die Änderungsbereiche 1 bis 3 sind erfüllt.

- Die Satzung (Erweiterung) ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Sie begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutz) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

•••

Schloß Holte-Stukenbrock, Januar 2019