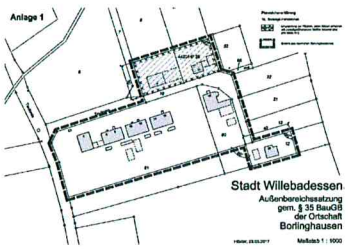


STADT WILLEBADESSEN

Kreis Höxter

Stadtteil Borlinghausen

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich des Stadtteils Borlinghausen (Außenbereichssatzung)

Satzungstext, Begründung

redaktionelle Änderung nach der Offenlage aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.09.2017 in rot

Stand Juli 2017

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

Satzung

der Stadt Willebadessen über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich des Stadtteils Borlinghausen (Außenbereichssatzung)

Die Stadt Willebadessen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) folgende Außenbereichssatzung:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Borlinghausen werden gem. der im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nördlich des Stadtteils Borlinghausen südlich des Biomassehofes und westlich der Bahntrasse. Betroffen sind die Flurstücke 8 tlw., 37 tlw., 10 tlw., 12 tlw., 60 tlw. und 61 tlw. in der Flur 8, Gemarkung Borlinghausen.

(2) Der Lageplan (Abs. 1) und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2
Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

(3) Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3
Zulässigkeitsbestimmungen

(1) Gebäude dürfen in einer max. 2-geschossigen Bauweise mit einer max. Höhe von 12,50 m errichtet werden.

§ 4
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

(1) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel: 0521 / 52 00 250, FAX 0521 / 52 00 239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen oder die Ordnungsbehörde der Stadt Willebadessen zu benachrichtigen.

(3) Mögliche Immissionen der bestehenden Tierhaltungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind als ortsüblich hinzunehmen.

Diese Satzung ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 28.09.2017 **als Satzung beschlossen worden.**

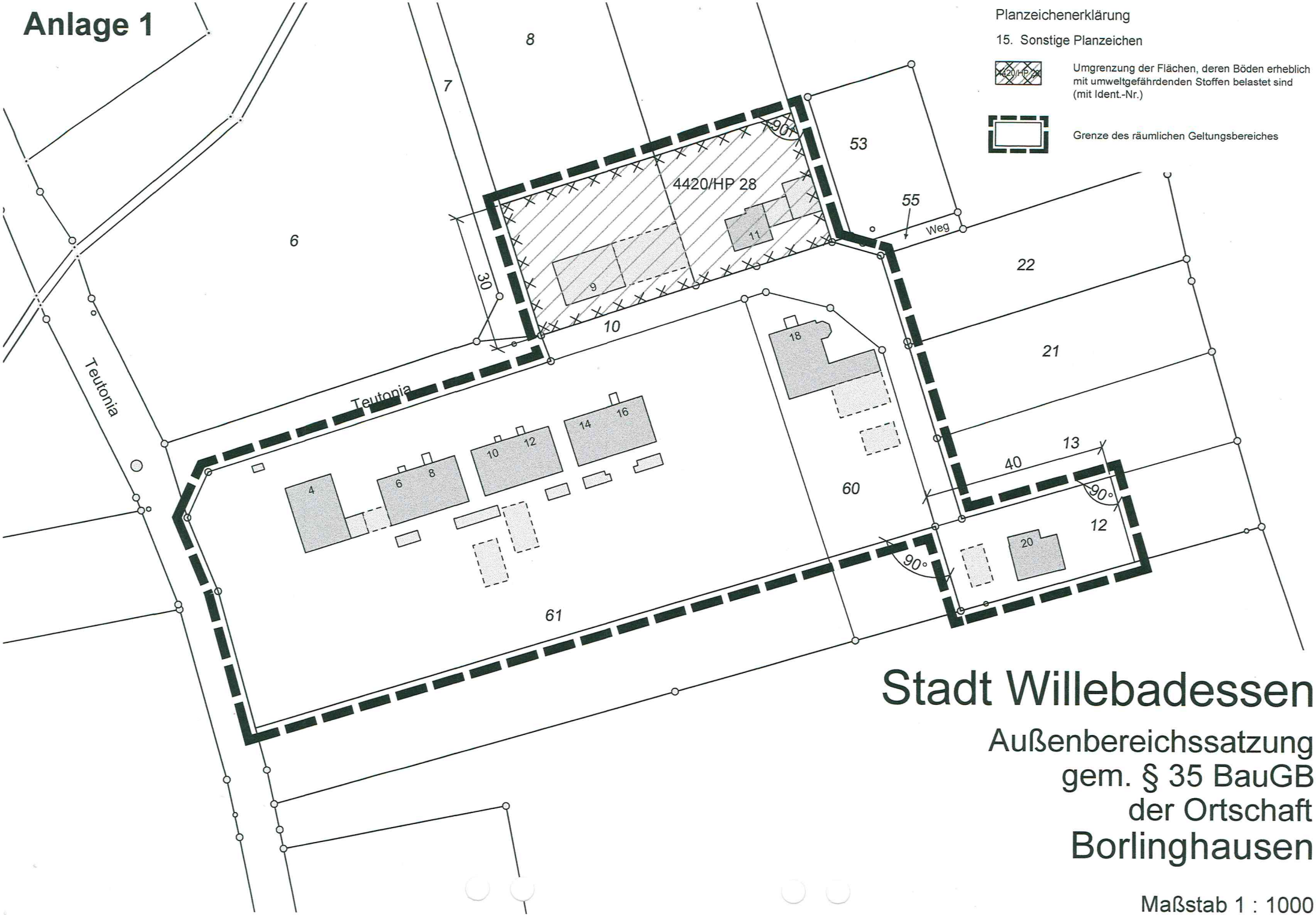
Willebadessen, den 02.10.2017

STADT WILLEBADESSEN KREIS HÖXTER

Hans Hermann Bluhm, Bürgermeister

Anlage:
Lageplan über die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Borlinghausen

Anlage 1



Stadt Willebadessen

Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB der Ortschaft Borlinghausen

Maßstab 1 : 1000

Begründung

zur Außenbereichssatzung

Nördlich des Stadtteils Borlinghausen südlich des Biomassehofes und westlich der Bahntrasse gibt es einen Siedlungsbereich der aus sieben Wohnhäusern mit den entsprechenden Gartenbereichen und einem Bürogebäude besteht (Siedlung Teutonia). Es handelt sich hier um eine Wohnbebauung von einigem Gewicht und der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich, sondern durch die vorhandene Wohnnutzung, geprägt.

Es gibt nun Überlegungen innerhalb des Satzungsgebietes das vorhandene eingeschossige Bürogebäude zu Wohnzecken umzunutzen. Die Stadt Willebadessen möchte nun durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Borlinghausen zugunsten einer Wohnnutzung bzw. kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange ausschalten, die dem Vorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden können. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von dieser Splittersiedlung ermöglicht und ein permanenter Leerstand vermieden werden.

Auch nach dem Erlass der Satzung gehört der Bereich weiterhin zum Außenbereich. Lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für bestimmte Vorhaben werden erleichtert. So kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteils Borlinghausen südlich des Biomassehofes und westlich der Bahntrasse. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sieben Wohnhäusern mit den entsprechenden Gartenbereichen und einem Bürogebäude. Insgesamt steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Nördlich grenzen Garten- und Grünlandbereiche an das Plangebiet an bevor sich der Biomassehof weiter nördlich anschließt. Unmittelbar westlich verläuft ein Wirtschaftsweg. Dahinter befinden sich Ackerflächen. Südlich schließen sich neben weiteren Ackerflächen ein Gewerbebetrieb und eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Östlich gibt es zwischen dem Satzungsgebiet und der Bahntrasse noch weitere Grünland- bzw. Gartenbereiche.

Für den überplanten Bereich gibt es keinen Landschaftsplan. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des nördlichen Teils des Satzungsgebiets, nördlich der Straße Teutonia befindet sich Teilbereiche der Altlastenverdachtsfläche *Borlinghausen „ehemalige Fa. Strasser" 4420/HP 28.* Dies ist bei einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aufgelistet. Besonders gesetzlich geschützten Biotope (§62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdigen Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung
Das Plangebiet selbst stellt sich bisher als baulich genutzte Fläche (Wohngebäude und Bürogebäude) und Grün- bzw. Gartenland dar.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Durch die Planung bzw. die Nutzungsänderung werden keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

Eine Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) ist durch den Erlass der Satzung nicht erkennbar.

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

Höxter, den 04.07.2017

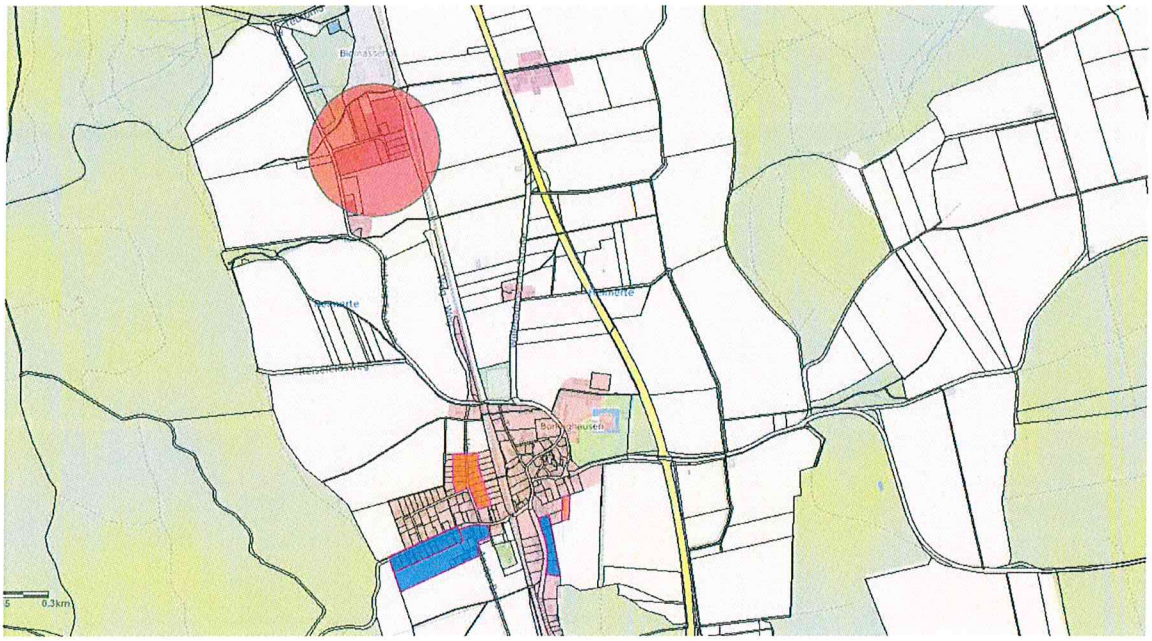
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

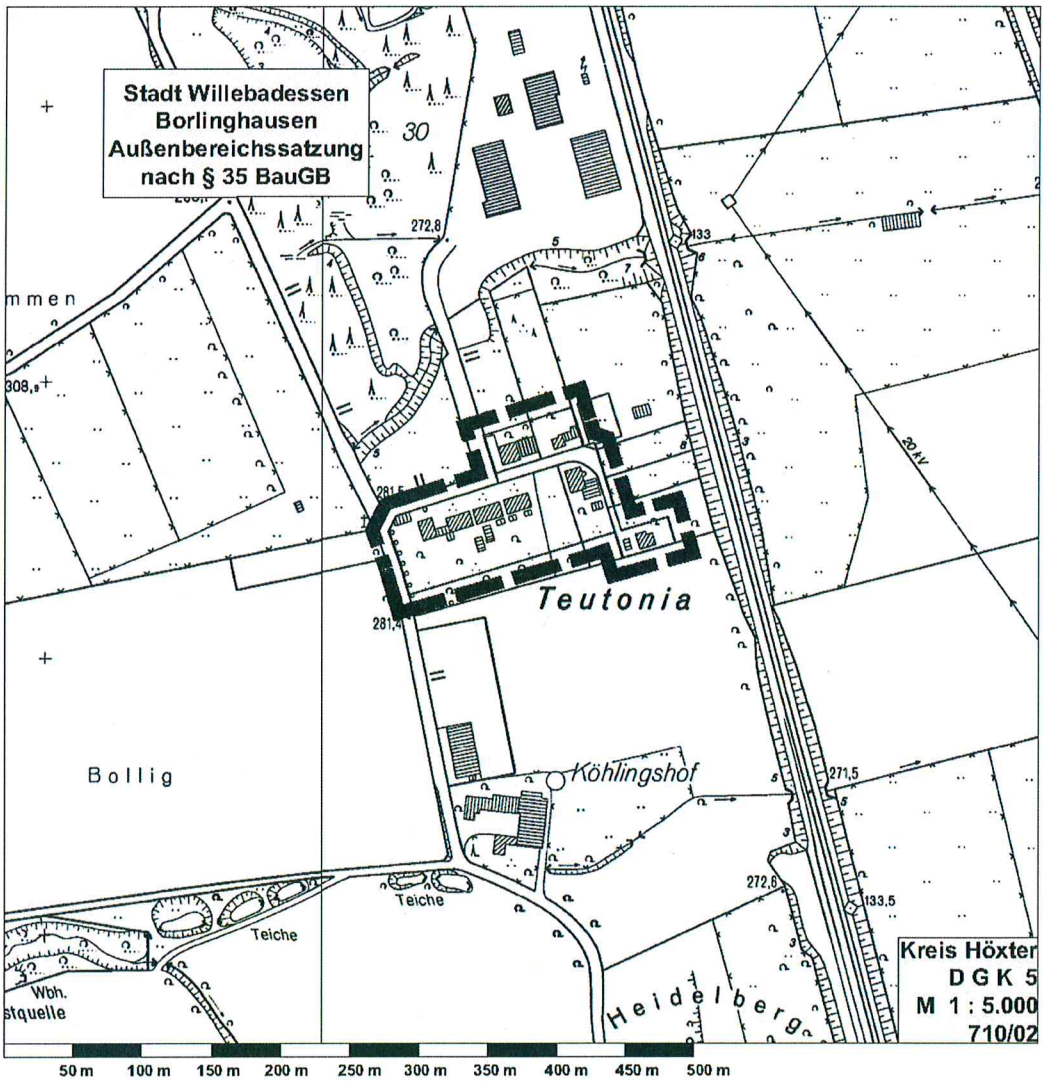
Michael Engel

Willebadessen, den 05.07.2017

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister

Der Geltungsbereich der Satzung ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**), der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich des Stadtteils Borlinghausen

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Willebadessen Antragstellung (Datum): Juni 2017

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Außenbereichssatzung, Satzungstext mit Begründung

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja":

☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein":
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein":

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.