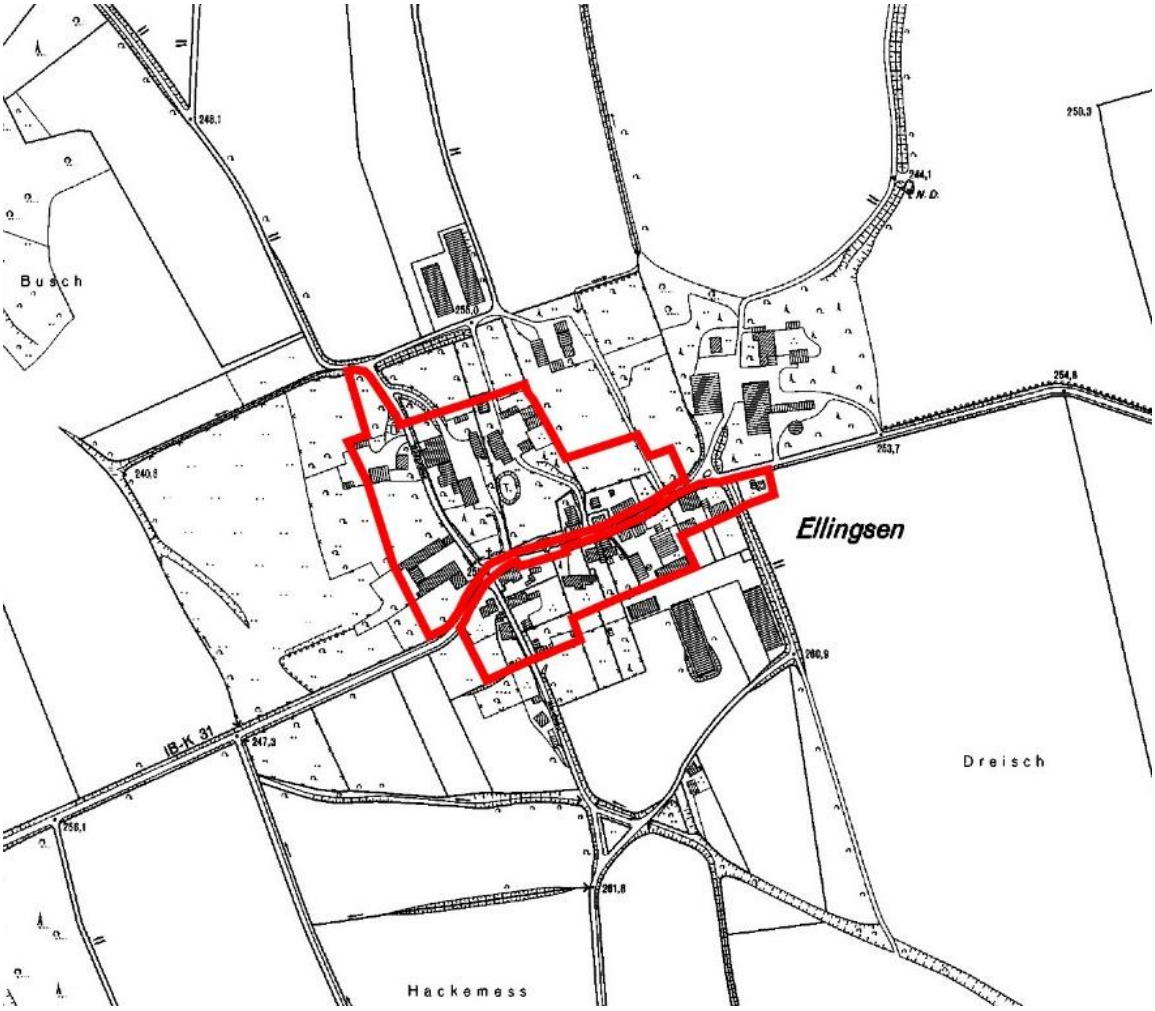
Gemeinde Möhnesee

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Ellingsen



(Deutsche Grundkarte: Geobasis NRW)

Begründung zur Satzung

22.08.2019

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Vermessungsbüro
Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18
59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 1

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEGENWÄRTIGE SITUATION.....3

3. VORAUSSETZUNGEN 3

4. RECHTLICHE WIRKUNG 4

5. BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN 5

6. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN 5

7. ERSCHLIEßUNG UND ENTWÄSSERUNG 5

8. UMWELTBELANGE 6

9. VERWENDETE GUTACHTEN.....7

1. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Ellingsen der Gemeinde Möhnesee liegt ca. sechs Kilometer östlich von Körbecke. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ellingsen“ umfasst den Ortsteil, der von den Straßen Buschweg, Waldweg und Lange Straße durchquert wird.

Abb. 1: Luftbild von Ellingsen mit Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ellingsen“ (Luftbild: Google Earth © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist der geplante Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ellingsen“ als Dorfgebiet und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt für den Ortsteil nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 35 BauGB (Bundesbaugesetzbuch) – Bauen im Außenbereich.

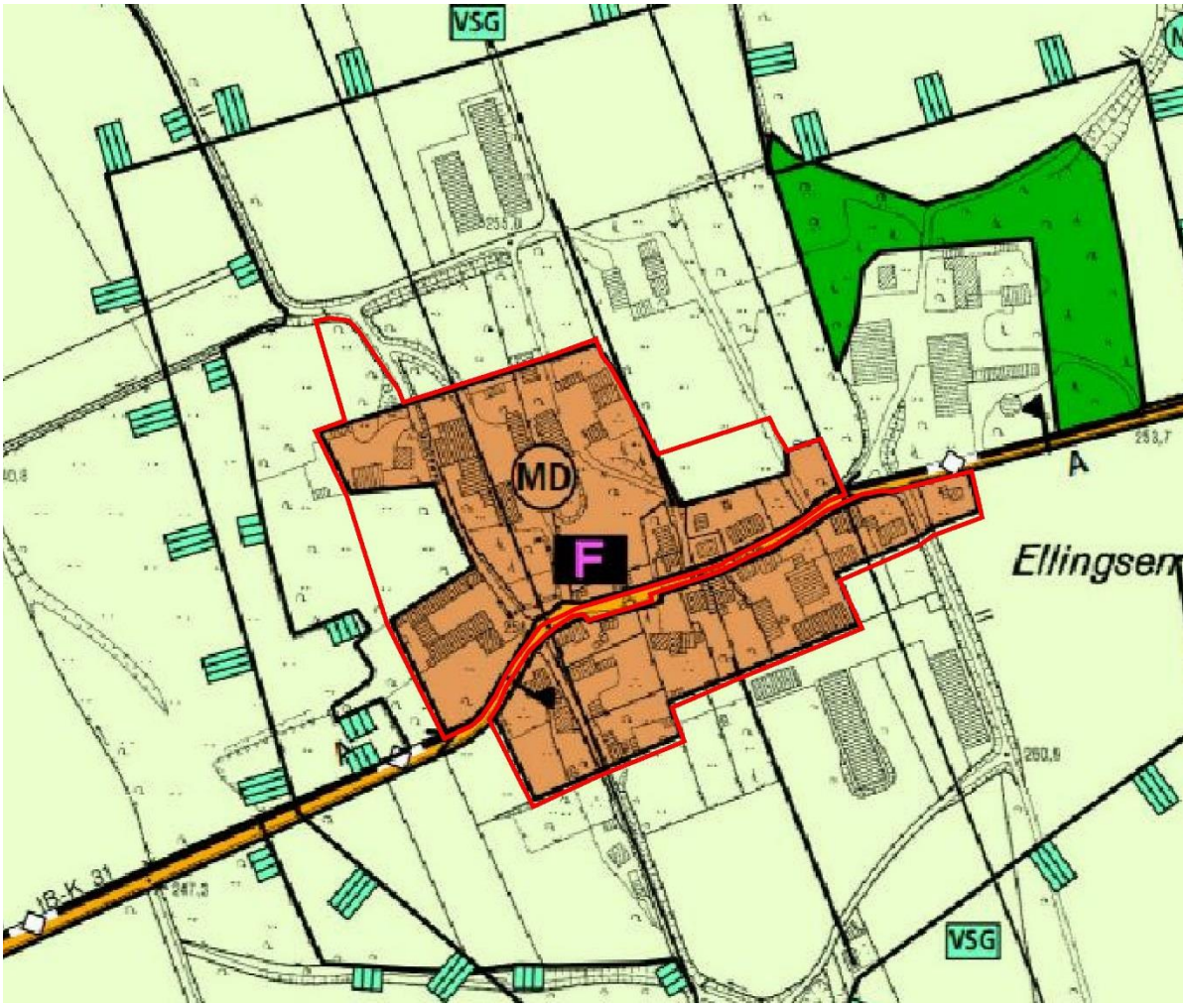


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Möhnesee mit Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ellingsen“

Im Außenbereich ist laut § 35 Abs. 1 BauGB nur sog. „privilegierte“ Bebauung zulässig, die sich vornehmlich auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe bezieht; reine Wohnbebauung gehört nicht dazu. Die Bildung von Splittersiedlungen soll vermieden werden. Nicht privilegierte Vorhaben können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt laut § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben z.B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies trifft auf drei in die Außenbereichssatzung „Ellingsen“ einbezogene Flächen zu (s. obige Abb. 2).

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage „Ellingsen“ entlang der drei Erschließungsstraßen Buschweg, Waldweg und Lange Straße ist dementsprechend die Aufstellung einer Außenbereichssatzung mit dem Ziel einer behutsamen Abrundung des Ortsteils vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Ellingsen“ orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist die zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, die Ortslage Ellingsen klarstellend zu fassen und gleichzeitig eine abrundende Bebauung durch Wohngebäude oder zur Unterbringung kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

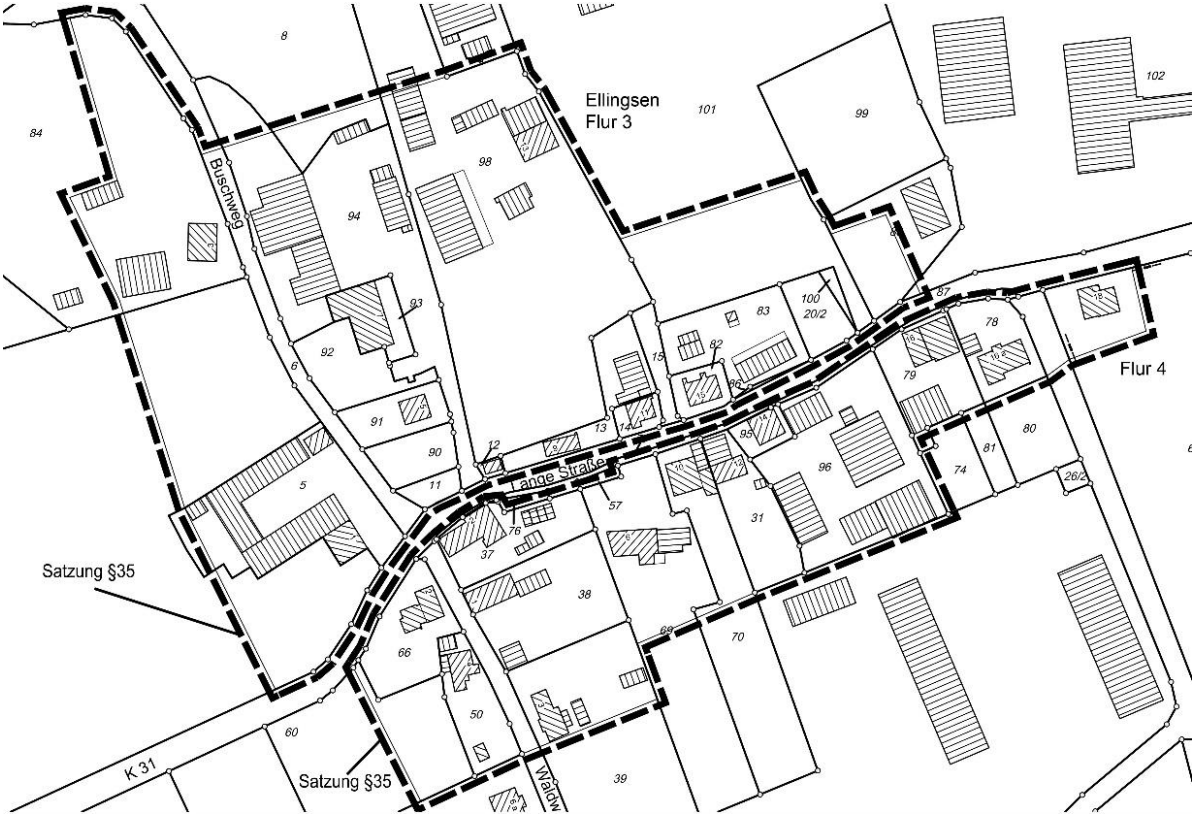


Abb. 3: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ellingsen“
(Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, Februar 2019)

3. Voraussetzungen

Nach den Vorgaben des § 35 Abs. 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 oder kleinen das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 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.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 35 Abs. 6, Satz 4 BauGB, 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 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für den Ortsteil Ellingsen und den geplanten Geltungsbereich der Satzung sind die aus obigen Voraussetzungen abzuleitenden allgemeinen Tatbestandmerkmale zu prüfen:

Bebauter Bereich

Im geplanten Geltungsbereich der Satzung ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der drei Haupterschließungsstraßen vorhanden, die sich im Wesentlichen darstellt als eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, die keine außenbereichstypischen Merkmale aufweisen. Die vorhandene Bebauung rechtfertigt den Erlass einer Außenbereichssatzung.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Die Bebauung im Geltungsbereich ist zwar landwirtschaftlich geprägt, innerhalb des Satzungsbereichs befinden sich neben einigen landwirtschaftlichen Betrieben und einem Gewerbebetrieb (Veranstaltungsservice) jedoch nur reine Wohngebäude. Der Ortsteil kann also als nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt eingestuft werden.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Das Merkmal des Vorhandenseins einer Wohnbebauung von einigem Gewicht kann innerhalb des Satzungsbereichs mit ca. 20 Wohnhäusern als erfüllt gelten.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das geplante Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausreicht, sondern lediglich die sichtbare Struktur an den Siedlungsrändern ergänzt. Durch die Planung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Umweltbelange

Der Ortsteil Ellingsen liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „DE-4415-401 „Hellwegbörde“, welches sich in ca. 100 m Entfernung vom geplanten Satzungsbereich befindet. Der geplante Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt außerhalb festgesetzter Landschaftsschutzgebiete. Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB zu prüfenden Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 8).

4. Rechtliche Wirkung

Der im Geltungsbereich der Satzung befindliche bebaute Bereich Ellingsens verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

In der Außenbereichssatzung „Ellingsen“ wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft / Wald widersprechen oder dass sie die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

5. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Der § 3 der Außenbereichssatzung regelt, dass in Gebäuden, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden, maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die aufgelockerte und kleinteilige Bebauung Ellingsens erhalten bleibt und keine großmaßstäblichen Mehrfamilienhäuser entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

6. Landwirtschaftliche Immissionen

Im Geltungsbereich der Satzung sowie angrenzend wird Pferde- Puten- und Schweinehaltung betrieben. Es ist hier gelegentlich mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen. Die Anwohner müssen nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), welche zur Beurteilung von Geruchsimmissionen verwendet wird, im Außenbereich im Einzelfall ein Beurteilungswert von bis zu 0,25 akzeptieren. Es handelt sich hierbei um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

7. Erschließung und Entwässerung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Sinne von § 4 der Bauordnung NRW gilt für die Grundstücke innerhalb des Satzungsbereichs als gesichert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ortschaft Ellingsen ist mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein.

Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers oder die Einleitung in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG benötigt. Der dazugehörige Antrag ist bei der Wasserbehörde des Kreises Soest zu stellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Satzungsgebiets ist über die Anfahrbarkeit über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

8. Umweltbelange

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebieten. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Eingriffsregelung

Der Siedlungsrand von Ellingsen ist durch Gehölze geprägt. Im geplanten Satzungsbereich befindet sich hofnahes Grünland. Im Bereich des auf dem Flurstück 98 gelegenen Teichs sind Kompensationsflächen festgelegt, die auf Dauer angelegt sind. Das Flurstück 84 ist mit einem älteren straßenbegleitenden Gehölzbestand umgeben. Grünstrukturen und Biotope sind möglichst zu erhalten.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bauvorhaben im Außenbereich stellen gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden und die verbleibenden Eingriffswirkungen minimiert und ausgeglichen werden. Für Gehölzbestände, die erhalten werden sollen, ist durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) vorgenommen werden.

Artenschutz

Eine Artenschutzvorprüfung (ASP) wurde durchgeführt (Büro Stelzig, März 2019). Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden als allgemeiner Hinweis in die Satzung eingefügt:

Hinweis Nr. 2 Artenschutz

- Wenn bei vertieften Untersuchungen Feldsperlinge und/oder Stare als Brutvögel nachgewiesen werden, müssen mindestens 3 Nisthilfen für jedes betroffene Brutpaar Feldsperlinge sowie ebenfalls jeweils 3 Nisthilfen je betroffenes Paar Stare in der nahen Umgebung des Vorhabens an geeigneten, noch festzulegenden Standorten (Bäume, Hecken) angebracht werden.
- Die Baufeldräumung zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna inklusive der planungsrelevanten Arten darf nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.
- Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Einhaltung der sog. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren des konkreten Bauvorhabens. Es erfolgt eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

Gewässerschutz

Im Satzungsgebiet gibt es mehrere Fließgewässer und Teiche. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die rechtlichen Regelungen in Gewässerrandstreifen. Hiernach ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 5 m breit. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Aus diesen Gründen sollen Uferrandstreifen in einem Bereich von 5 m ab Böschungsoberkante nicht bebaut werden. Anlagen am Gewässer (zum Beispiel Zäune), bedürfen dabei einer Genehmigung durch den Kreis Soest.

Zu beachten ist, dass nach § 97 Abs. 4 LWG (Landeswassergesetz) an den Fließgewässern eine bauliche Anlage (z.B. ein Zaun) innerhalb von 3 m von der Böschungsoberkante regelmäßig nicht zugelassen werden kann, weil dies die Gewässerunterhaltung erschweren würde. Gemäß § 38 Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetzes) ist in Gewässerrandstreifen u.a. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern - ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft - sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten. Auch verboten ist die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zu beachten ist, dass für die Überfahrten über ein Gewässer eine Genehmigung gemäß § 22 LWG erforderlich ist. Sollten Überfahrten zur Erschließung eines Grundstückes erforderlich sein, so sind entsprechende Anträge bei der Wasserbehörde des Kreises Soest zu stellen.

9. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Satzung gemäß § 35 (6) BauGB für den Ortsteil Ellingsen der Gemeinde Möhnesee, Soest, März 2019