

B E G R Ü N D U N G

zur (Außenbereichs-) Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Tiefer Weg", der Stadt Rheine

1. Allgemeines; Satzungsanlass

Auf Grund einiger Anträge bzw. Anfragen von Eigentümern hinsichtlich der Genehmigung von baulichen Anlagen in den Außenbezirken wurden die Siedlungen bzw. Siedlungsansätze im gesamten Außenbereich der Stadt Rheine lokalisiert. Im Ergebnis sind insgesamt 23 Bereiche einer genaueren Betrachtung bzw. Beurteilung unterzogen worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat sich im Oktober 2005 eingehend mit dem Thema "Neues Wohnen in den Außenbezirken" befasst und für die Splittersiedlung "Tiefer Weg" den Erlass einer Außenbereichssatzung empfohlen.

Letztlich geht es hier um eine behutsame, moderate Verdichtung einer Splittersiedlung ("Verfestigung; Aus-/Auffüllung) insbesondere durch Baulückenschließungen. Eine "Erweiterung" bzw. räumliche Ausdehnung in den Landschaftsraum ist dabei bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

2. Ziel der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Stadt Rheine ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

3. Wirkung der Außenbereichssatzung

Im Umgriff der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden den Belang "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

4. Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die 8 Wohngebäude entlang der "Industriestraße" und dem "Tiefen Weg" können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (bei etwa 15 Wohngebäuden). Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 5 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Lückenfüllungs-Vorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestände, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe oder aber starke Immissionen eines Betriebes oder einer Verkehrsanlage zu befürchten wären.

Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

5. Bestandsaufnahme und Inhalt der Außenbereichssatzung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Mesum, etwa 800 m vom Bahnhof bzw. 1.500 m vom Ortskern entfernt. Es wird im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Westlich und südlich schließen sich Waldflächen an. Nördlich angrenzend verläuft eine 220 kV-Leitung und eine geplante 220-/380 kV-Leitungstrasse.

Die 4 Häuser entlang der Industriestraße und die 4 Gebäude am Tiefen Weg bilden eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht". Sie ist siedlungsstrukturell als eine "Splittersiedlung" zu qualifizieren. Es handelt sich hier um 1-geschossige, traufenständige Baulichkeiten mit Satteldach und kleineren Anbauten, die innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegen.

Der bebaute Bereich mit seinen 8 Wohngebäuden lässt bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Der etwa 80 m breite, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Frei- bzw. Zwischenraum am Tiefen Weg wird als eine "Baulücke" angesehen, die einer Verdichtung zugänglich gemacht werden sollte. Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung können hier maximal 3 durchschnittliche Grundstücksbreiten bzw. 3 Bauplätze gebildet werden.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) bekannt (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine). Der Bereich des geplanten Lückenschlusses (Flurstück 37) ist als Bombenverdachtsfläche kartiert. Hier wird eine Kampfmittelräumung bzw. eine Absuche nach Blindgängern empfohlen. Im Geltungsbereich befinden sich weiterhin Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Es sind auch keine Wasser-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden bzw. kartiert.

Entlang des "Tiefen Weges" wurde vor kurzem eine etwa 80 m lange und 5 m breite Wallhecke "auf den Stock gesetzt". Diese gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW als Wald und unterliegt demnach der Zuständigkeit der Forstbehörde. Nach § 47 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW sind Wallhecken "gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile" und dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Eine (Umwandlungs-) Genehmigung zum Entfernen dieser Wallhecke muss von der Forstbehörde "eingeholt" werden, die dann die ökologischen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen konkret vorgibt.

Die möglichen Bauvorhaben sind insbesondere straßenbaulich und abwassertechnisch ausreichend erschlossen. Die Ableitung des Abwassers kann über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt werden (PVC, DN 200). Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

Von Seiten des motorisierten Straßen- und Schienenverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine stellt für das Satzungsgebiet keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben getroffen werden. Dies ist im § 3 dieser Satzung erfolgt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich der Satzung sind weitere Bauvorhaben lediglich als 1-geschossige Gebäude in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, zu realisieren. Um einer unerwünschten baulichen Ausnutzung bzw. Verdichtung vorzubeugen sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Letzlich haben sich die Baukörper bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum, also im rückwärtigen Gartenbereich, ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere für die Entfernung der Wallhecke am "Tiefen Weg" wird die Forstbehörde im nachträglichen (Umwandlungs-) Genehmigungsverfahren einen zusätzlichen Ausgleich bzw. Ersatz fordern.

6. Sonstiges

Für die Belange des Umweltschutzes muss keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Allerdings wurden selbstverständlich die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren eingestellt.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich.

Über die Kompensation ist - wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) - mit dem konkreten Vorhaben nach §§ 18 f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen (hier §§ 4 f Landschaftsgesetz oder Landesforstgesetz) zu entscheiden. D.h. bei der jeweiligen Bauantragstellung werden die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt oder auch das Forstamt Steinfurt vom Bauordnungsamt der Stadt Rheine beteiligt und sorgen für die ordnungsgemäße, objektbezogene "Abarbeitung" der naturschutz- bzw. forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Bezüglich dieser Außenbereichssatzung ergeben sich keine Folgekosten für die Stadt Rheine. Besondere bodenordnende Maßnahmen (u.a. gesetzliche, amtliche bzw. vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die künftigen Bauflächen im Eigentum einer Privatperson befinden.

Bei der Aufstellung dieser Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. D.h. es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Satzung bedarf seit Mitte 2004 nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Münster).

Rheine, 9. März 2006

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)