

Begründung

zur Satzung über den bebauten Bereich im Außenbereich in Straelen-Hetzert
gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)

Inhalt

1. Geltungsbereich	2
2. Anlass für die Aufstellung der Satzung	2
3. Aufstellung nach dem Baugesetzbuch	2
4. Inhalt und Anlass der Satzung	3
5. Übergeordnete Planungen	3
5.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
5.2 Landschaftsplan	3
5.3 Beurteilung hinsichtlich der zulässigen Nutzung.....	3
6. Umweltbelange	3
6.1 Überschwemmungsbereich.....	4
6.2. Lärmbelastung.....	4
6.3. Störfallbetriebe	4
6.4 Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen	4
7. Denkmalschutz	6
8. Erschließung.....	6
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Altlasten und Kampfmittel.....	6
11. Kosten für die Stadt Straelen	6
Anlage zur Begründung über den bebauten Bereich im Außenbereich in Straelen-Hetzert, unmaßstäblich	8

1. Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt in Straelen-Hetzert und wird räumlich umgrenzt durch die Hetzterter Straße, den Wildrosenweg und die Xantener Straße. Es werden die Flurstücke 351, 354 und 355 sowie teilweise 350 und 447 des Flures 25, Gemarkung Straelen in den Satzungsbereich einbezogen. Das Satzungsgebiet weist eine Fläche von 0,85 ha auf.

2. Anlass für die Aufstellung der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die geplante Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung ergänzender Bauten. Da die geplanten Um- und Neubauten bauplanungsrechtlich nicht nach den Bestimmungen des § 35 Absätze 1 bis 4 BauGB zugelassen werden können, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

3. Aufstellung nach dem Baugesetzbuch

Im § 35 BauGB hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten. Sofern Bauvorhaben weder zu den – im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB noch zu den begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB zählen, sind sie als sonstige Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 (3) BauGB liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört (.....).

Gemäß §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 dienenden Vorhaben 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. Mit dieser Regelung kann die Gemeinde für bestimmte bauliche Gebiete im Außenbereich eine gewisse Begünstigung für sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB schaffen.

Die Satzung ändert dabei nichts an der Zuordnung der Grundstücke zum Außenbereich, sondern modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen („Natura 2000-Gebiete“) oder - das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz bewirkt werden.

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Außenbereichssatzung sind gegeben.
Im Übrigen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen verwiesen.

4. Inhalt und Anlass der Satzung

Das Satzungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes und ist auch nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil („unbeplanter Innenbereich“) gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Entsprechend der Systematik des Baugesetzbuches liegen die Grundstücke sämtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die Stadt Straelen bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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.

Die Ortslage Straelen-Hetzert weist eine Wohnbebauung von nicht unerheblichem Gewicht auf. Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden und ehemaligen Hofstellen / landwirtschaftlichen Betrieben bebaut bzw. werden ackerbaulich bewirtschaftet. Darüber hinaus befindet sich eine geringe Anzahl an Nebengebäuden und Schuppen im Satzungsgebiet.

Der eingefasste Satzungsgebiet stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung einer Lückenschließung vor Ort ab. Diesen Siedlungsansatz durch eine geringfügige ortsverträgliche zusätzliche Wohnbebauung abzuschließen, entspricht dem gewollten städtebaulichen Ziel, einhergehend mit einer städteplanerischen Klarstellung im Sinne einer nachhaltigen geordneten Entwicklung der Stadt Straelen.

Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, werden durch die Satzung nicht begünstigt.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Straelen aus dem Jahr 1999 stellt für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 14 –Straelen/Wachtendonk mit der Ziffer 1.1 (Überwiegend land- und teilweise forstwirtschaftlich genutzte Flächen des Plangebietes, mit Ausnahme der FFH- und Vogelschutzgebiete, der schützenswerten Biotope und der Flächen für den Aufbau des Biotopverbunds), grenzt an das Satzungsgebiet.

5.3 Beurteilung hinsichtlich der zulässigen Nutzung

Gegenwärtig ist das Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

6. Umweltbelange

Bauvorhaben im Satzungsgebiet bedeuten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) ist zu beachten.

Natura 2000-Gebiete sind nicht zu verzeichnen und mithin nicht tangiert.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz sind von den künftigen Bauherren zu berücksichtigen.

6.1 Überschwemmungsbereich

Das Satzungsgebiet grenzt an kein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Niers. Bei der Sanierung und Nutzung der Gebäude sowie für die Neubauten ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

6.2. Lärmbelastung

Die von der Satzung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Für die zukünftig zulässigen Bauvorhaben sind demnach als Richtwerte die für den Außenbereich geltenden Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes -tags 60 dB(A), nachts 45 dB (A)-anzunehmen. Die Einhaltung dieser Werte ist ggfls. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.3. Störfallbetriebe

Benachbarte Störfallbetriebe nach der Störfallverordnung sind nicht zu verzeichnen. Das nach dem Bundesimmissionsrecht geforderte Abstandsgebot wird gewahrt. Innerhalb des Satzungsgebietes ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen bei schweren Unfällen nach dem § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallbetriebe) entstehen.

6.4 Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Rat der Stadt Straelen hat am 30.06.2021 den Handlungsleitfaden „Nachhaltiges und klimagerechtes Bauen und Planen in Straelen“ beschlossen. Der Handlungsleitfaden soll **im Rahmen der Bauleitplanung** teilweise als empfehlendes (Anforderung) und teilweise als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen. Es werden folgende Vorgaben **für die Bauleitplanung** formuliert und entsprechend begründet:

Anforderung	Charakter	Berücksichtigung	Begründung
Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°	Vorgabe	Nein	Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bereits bebaut, die Parzellierung der Grundstücke ist abgeschlossen. Die Vorgabe kann auf den verbleibenden unbebauten Restflächen nicht in jedem Fall umgesetzt werden.
Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Bepflanzung Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Verhältnis von Außenfläche zu Volumen	Anforderung	Nein	Eine Berücksichtigung der Anforderung ist wegen der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung nicht möglich.
Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie	Vorgabe	Nein	Eine Berücksichtigung der Vorgabe ist wegen der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung und der kaum veränderbaren Grundstücksstruktur nicht möglich.
KfW-Effizienzhaus, mindestens 1. Förderstufe (z.Zt. KfW 55-Standard).	Vorgabe	Nein/Ja	Im Zuge von Neubau von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder Umbau von Bestandsimmobilien, soweit sie nicht gewerblicher Art sind, ist die

			Berücksichtigung des KfW-55-Standards möglich.
Installation von PV-Anlagen auf Neubauten.	Vorgabe	Nein/Ja	Für neu zu errichtende Wohngebäude kann die Vorgabe berücksichtigt werden.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen Energieversorgung. In der Folge ggf. Vorgabe zum Anschluss an das Nahwärmenetz.	Vorgabe	Nein	Aufgrund der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes ist eine nachträgliche Erstellung eines Energiekonzeptes nicht möglich.
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m² bei Einfamilienhäusern Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau Maximal 4 Vollgeschosse	Anforderung	Nein	Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bereits bebaut, die Parzellierung der Grundstücke ist abgeschlossen. Die Art der Bebauung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Die Neubauten werden sich an den Bestandsgebäuden orientieren.
Sparsame Verkehrserschließung	Anforderung	Ja	Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden über den Bestand hinaus keine weiteren Erschließungsflächen festgesetzt.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme. Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen. Begrünung von Flachdächern	Vorgabe	Nein /Ja	Sämtliche Grundstücke sind an die städtische Kanalisation angebunden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist ortsnahe durchzuführen. Eine Verringerung des Oberflächenabflusses der befahrbaren Flächen ist aufgrund der bereits jetzt gegeben vollumfänglichen Nutzung der Flächen nicht möglich. Für neu zu errichtende Gebäude ist eine Flachdachbegrünung möglich.
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Anforderung	Nein	Aufgrund der bereits bestehenden weitreichenden Bebauung sind die genannten Anforderungen im Hinblick auf Frischluftschneisen und klimatische Ausgleichsräume nicht umsetzbar.
Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzen für	Vorgabe	Nein	Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind die genannten Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung von Freiflächen nicht umsetzbar.

die öffentlichen und privaten Freiflächen Begrünung von Stellplatzflächen Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung			
---	--	--	--

Eine Außenbereichssatzung trifft nicht den Regelungsgehalt eines verbindlichen Bebauungsplanes. Gemäß §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 dienenden Vorhaben 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. Daher kann die Art der Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

7. Denkmalschutz

Im Satzungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler gelistet. Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen der Stadt Straelen als Untere Denkmalsbehörde zu melden.

8. Erschließung

Die Erschließung ist durch den gemeindeeigenen Verkehrsweg „Weidenweg“ und durch die Hetzerter Straße (K 38) gesichert. Eine Beeinträchtigung des überörtlichen Verkehrs bleibt durch diese vorgegebene Verkehrsführung ausgeschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert bzw. könnten bedarfsgerecht aufgewertet werden. Eine Schmutzwasserkanalisation (DN 200) ist vorhanden. Regenwasser muss ortsnahe versickert werden.

10. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Anhaltspunkte, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen, sind nicht bekannt. Sollte entgegen der v. g. Annahme dennoch eine Bodenkontamination gegeben sein, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve zu unterrichten. Die Existenz von Kampfmittel im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen. Die Empfehlungen zu den Altlasten und Kampfmittel werden als Hinweise der Satzung beigelegt.

11. Kosten für die Stadt Straelen

Der Erlass der Satzung löst für die Stadt Straelen keine finanziellen Auswirkungen aus.

Straelen, den 18. November 2024

Stadt Straelen
Der Bürgermeister

Im Auftrag
Julia Valadkhani

**Anlage zur Begründung über den bebauten Bereich im Außenbereich in Straelen-Hetzert,
unmaßstäblich**

