

2013-VV 98- Anlage 3

Begründung

zur

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Havixbeck

1 Grenzen des Satzungsbereichs

Der Geltungsbereich dieser Satzung grenzt östlich an das Grundstück Josef-Heydt-Str. 34, südlich an das Grundstück Josef-Heydt-Str. 2 (Haus Havixbeck und Umgebung), und nordwestlich an die K 51. Die genaue Lage ist der beigelegten zeichnerischen Darstellung des Satzungsbereiches zu entnehmen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 ist zur Zeit mit einem alten Wohnhaus bebaut, welches durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden soll. Ein Teil des unbebauten Grundstückes ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, so dass derzeit eine Bebauung über die Grenzen des alten Gebäudes hinaus nicht genehmigungsfähig ist. Das Baugesetzbuch sieht in § 34 Abs. 4 Nr. 3 vor, dass die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Da auch die benachbarten Grundstücke Josef-Heydt-Str. 22 a, 22, 30 und 32 die Flächen für eine rückwärtigen Bebauung der Grundstücke besitzen, werden diese mit in den Änderungsbereich einbezogen, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 (5) Nr. 1 – 3 BauGB, 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.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat daher beschlossen, diese beschriebene Außenbereichsfläche durch Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung).

3 Planungsziele und Planungszwecke

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll sowohl eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 wie auch künftig eine rückwärtige Bebauung der Nachbargrundstücke ermöglicht werden.

Durch die Einbeziehung der beschriebenen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die in östliche Richtung vorhandene Bebauung arrondiert.

Die neu geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 steht in einem räumlichen Zusammenhang mit der bereits entlang der Josef-Heydt-Straße befindlichen Bebauung. Die Satzung bietet darüber hinaus die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 sowie auch auf den benachbarten Grundstücken.

Der Satzungsbereich ist über die Josef-Heydt-Straße erschlossen. Durch ergänzende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB soll die Einfügung der neuen Wohnbebauung zusätzlich gewährleistet werden.

4 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der geringflächigen und emissionsarmen Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass von dem geplanten Satzungsgebiet keine Beeinträchtigung für Natur- und Landschaft entstehen wird.

5 Umweltprüfung

Für die vorliegende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird gem. § 35 Abs. 5 Satz 4 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Einfügungsgebot

Die geplante Wohnbebauung wie auch die künftigen Wohnbebauungen müssen sich der umgebenden Bebauung anpassen.

7 Verfahrensvermerk

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Satzung werden gem. § 34 Abs. 6 BauGB die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beteiligt.