

**Außenbereichssatzung „Grünau“  
Ortsteil Ehrsen-Breden**

---

**Begründung**

**Satzung**

in der Fassung vom 02.12.2016

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
<b>2 VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>3 PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>4</b>
3.1 Bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht	4
3.2 Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt	4
3.3 Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen	4
3.4 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	4
<b>4 WIRKUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>5</b>
<b>5 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
5.1 Stadträumliche Einbindung	5
5.2 Nutzung und Bebauung	6
<b>6 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>7</b>
6.1 Landschaftsplan	7
6.2 Flächennutzungsplanung	8
<b>7 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>9</b>
<b>8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>9 UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
9.1 Artenschutz	10
9.2 Waldflächen	10
9.3 Grundwasserschutz	11
<b>10 BODENDENKMALSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>11 KOSTEN</b>	<b>11</b>
<b>12 VERFAHREN</b>	<b>11</b>

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Kinderheim Grünau wurde 1849 von den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Schötmar als ein „Rettungshaus“ gegründet und 1850 eingeweiht. Heute befindet sich am Standort des Kinderheims Grünau eine Anlage mit mehreren Gebäuden. 1999 wurden die Einrichtungen Grünau und der Jugendhof Heidequell zur Einrichtung Grünau-Heidequell zusammengeführt. Die Einrichtungen haben sich zu einer hoch spezialisierten Einrichtung mit vielzähligen pädagogischen und therapeutischen Angeboten für Kinder und Jugendliche mit einem erhöhten heilpädagogisch / therapeutischen Unterstützungsangebot entwickelt.

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Notwendigkeit der Stiftung Grünau, sich baulich zu erweitern. Dies ist sowohl aufgrund der hohen Auslastung bzw. Nachfrage an Plätzen, als auch aufgrund des mitunter nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechenden Gebäudebestandes erforderlich. Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Genehmigung zusätzlicher Gebäude als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Mit dieser Satzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange, soweit sie im Satzungstext genannt sind, überwunden werden.

Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sollen ermöglicht werden. Da die Grundstücke überwiegend bebaut sind, wird sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen des Kinderheims Grünau, als auch die erforderliche sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ermöglicht.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 01.12.2015 einstimmig für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ausgesprochen, um dem Kinderheim die zwingend erforderliche Erweiterung zu ermöglichen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt östlich vom Ortskern Ehrsen-Breden, nördlich der Mittelstraße und beinhaltet das Kinderheim Grünau. Einbezogen sind nur Flächen, die im Eigentum von Grünau-Heidequell sind und / oder bereits durch das Kinderheim genutzt werden. Der Geltungsbereich ist ca. 3 ha groß und erfasst die Flurstücke 59, 60, 61, 62, 67 (teilweise), 68, 69,70, 81, 86 und 87 der Gemarkung Ehrsen-Breden, Flur 3. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## **2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**

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 und bei Bedarf auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 einer Außenbereichssatzung ist, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung muss eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet sein und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen nicht bestehen.

### **3 Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**

#### **3.1 Bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht**

Das Gebäudeensemble besteht im Wesentlichen aus dem 1849 gebauten Hauptgebäude, zwei größeren Wohngebäuden (Kinderhäuser) mit mehreren Wohngruppen, drei Wohnhäusern und einer von der Stiftung Grünau genutzten Hofanlage mit Haupt- und Nebengebäuden, mehreren Apartments und weiteren Wohngruppen. Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist somit vorhanden.

#### **3.2 Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt**

Der Satzungsbereich wird bereits durch die Stiftung Grünau genutzt. Lediglich bei der größeren unbebauten Fläche zwischen den Gebäuden Nr. 45 und 47 handelt es sich um eine größere Wiesenfläche. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die Mittelstraße, im Norden durch angrenzenden Waldbestand. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wiese mit Unterständen, die u.a. für Pferde genutzt werden. Das Areal ist Bestandteil der zu therapeutischen Zwecken genutzten Außenanlagen des Kinderheims. Unmittelbar südlich befindet sich noch die Stellplatzanlage des Kinderheims. Die landwirtschaftliche Nutzung beginnt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches und südlich der Mittelstraße. Der Geltungsbereich selbst ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

#### **3.3 Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen**

Neben der Wohnnutzung sind auch verschiedene Bereiche für Verwaltung und Therapien vorhanden; einige Mitarbeiter arbeiten dort. Diese Nutzungen sind für den Betrieb des Kinderheims zwingend erforderlich und ordnen sich der Wohnbebauung unter.

#### **3.4 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Aus städtebaulicher Sicht ist es gewünscht, dem etablierten Kinderheim Grünau die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, um die Einrichtung zu erhalten und auch zukunftsfähig gestalten zu können. Ein Konflikt beispielsweise mit starken Immissionen eines landwirtschaftlichen



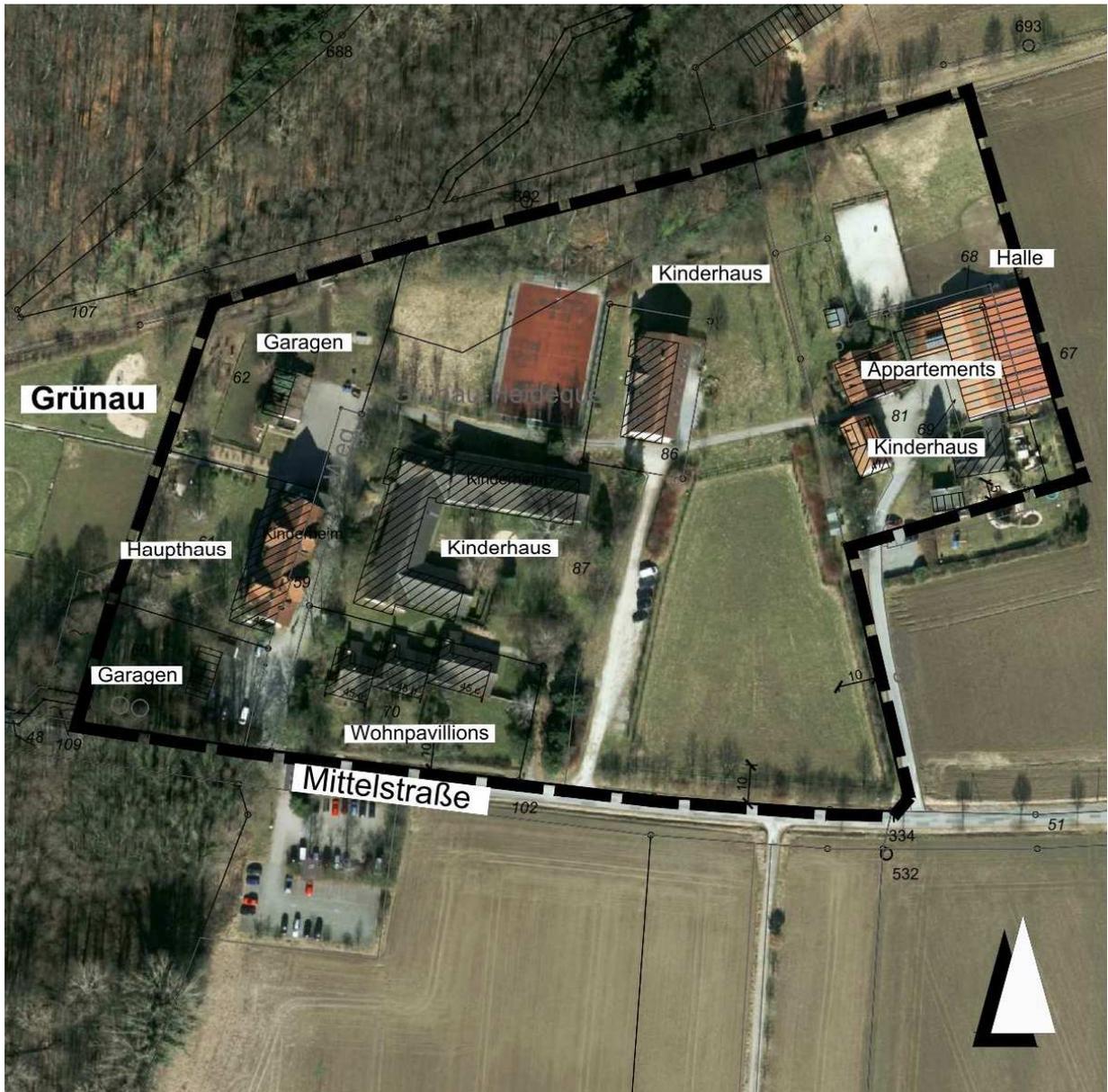


Lage der Örtlichkeit – Luftbild

## 5.2 Nutzung und Bebauung

In der Einrichtung werden Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 20 Jahren betreut. Das Heilpädagogische Zentrum bedarf dringend einer Weiterentwicklung, um den Kindern und Jugendlichen mit ihren besonderen Problemstellungen, herausfordernden Verhaltensweisen und besonderen Unterstützungsbedarfen aktuell und zukünftig weiterhin gerecht werden zu können. Die bestehenden Gebäude mit ihren Raumprogrammen entsprechen aufgrund ihres Alters und der Zuschnitte nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Es besteht der dringende Bedarf, durch Neu- und Ersatzbauten zukunftsfähige Lösungen zu schaffen. Ohne diese Weiterentwicklung wäre mittel- bis langfristig die Existenz der Gesamteinrichtung gefährdet, da die nachgefragte Klientel nicht mehr aufgenommen werden kann. Dies bedeutet zusätzlich ein Risiko für die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich mehrere Gebäudekomplexe. Das bereits 1849 erbaute zweigeschossige Haupthaus (Hausnummer 45) beinhaltet überwiegend Räume für Therapie und Verwaltung. Die eingeschossigen Wohnpavillons (Nr. 45a, 45b und 45c) sind für Mitarbeiter oder Gäste vorbehalten bzw. als Wohnhaus vermietet. In den beiden zweigeschossigen Kinderhäusern sind derzeit fünf Wohngruppen untergebracht. Im Hof-Ensemble Nr. 47 befinden sich drei Apartments, eine Halle sowie ebenfalls Wohngruppen. Die Außenanlagen werden teilweise für therapeutische Zwecke, z.B. Reiten, genutzt.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Angabe der Nutzungen

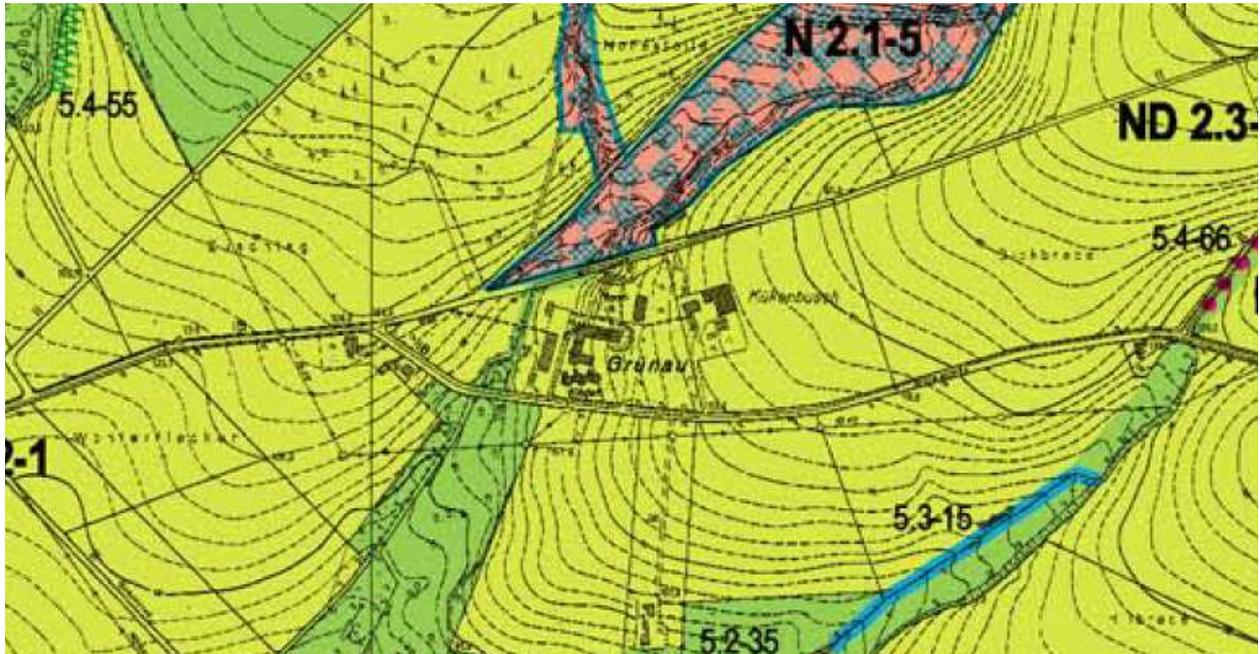
## 6 Planungsbindungen

### 6.1 Landschaftsplan

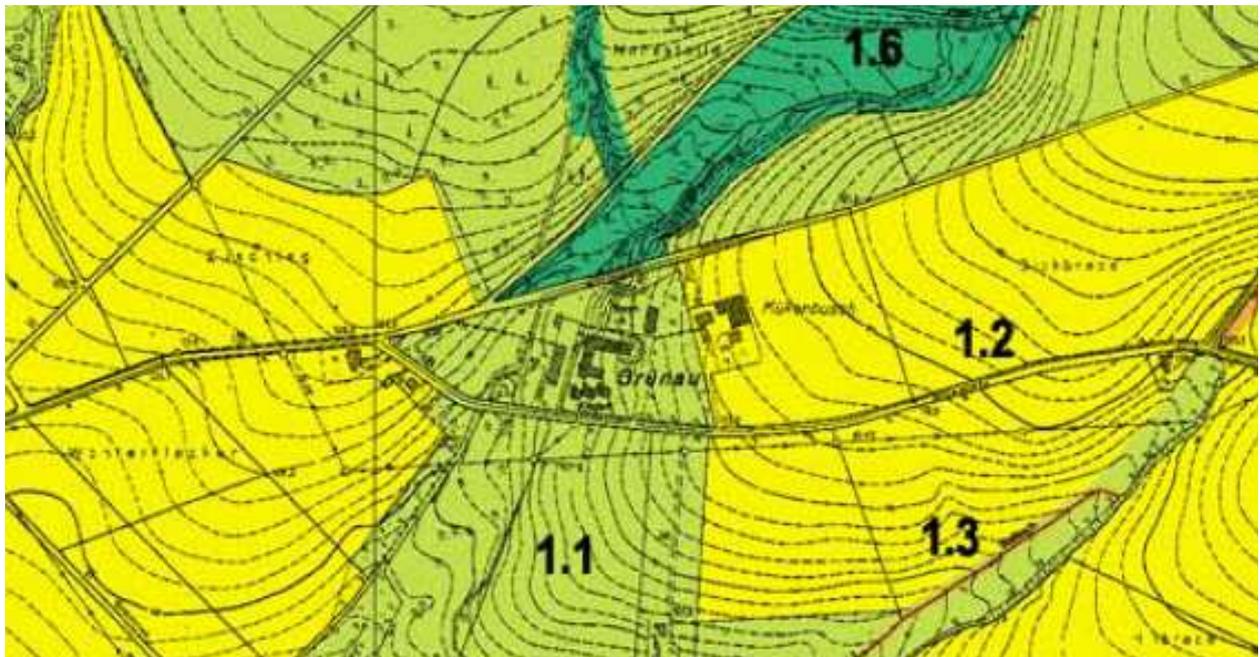
Der Geltungsbereich der Satzung liegt gemäß dem Landschaftsplan Nr. 03 „Bad Salzuflen“ vom Kreis Lippe im Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend der Entwicklungskarte ist der überwiegende Bereich als „ENTWICKLUNGSZIEL 1, - Erhaltung - Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. Lediglich der östliche Bereich ist als „ENTWICKLUNGSZIEL 2 - Anreicherung - Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da die Außenbereichssatzung keinen Genehmigungsanspruch begründet, sondern lediglich die Zulassungsvoraussetzungen im Hinblick

auf die öffentlichen Belange modifiziert. Die in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben unberührt.



Auszug aus dem Landschaftsplan – Festsetzungskarte – ohne Maßstab



Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskarte – ohne Maßstab

## 6.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dar; dies steht nicht im Widerspruch zur Außenbereichssatzung.

## **7 Inhalt der Außenbereichssatzung**

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 (nicht privilegierte Vorhaben) und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegen gehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte; sie liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich berücksichtigt weitere Belange gem. § 35 Abs. 2 und 3.

Die Satzung ermöglicht die Arrondierung des Gebäude-Ensembles. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandenen Gebäude anpassen. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass der Gebäudebestand innerhalb des Baufeldes liegt und Erweiterungsmöglichkeiten nur in der „Baulücke“, also dem noch unbebauten Bereich innerhalb des Komplexes zulässig ist. Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke im klassischen Sinn, also eine noch unbebaute Freifläche zwischen einer Anreihung von Gebäuden. Das Kinderheim Grünau ist vielmehr als Ensemble gewachsen und die Gebäude befinden sich nicht nur entlang der Mittelstraße sondern auch im weiter nördlich gelegenen Bereich. Die Begrenzung nach Osten bildet die ebenfalls durch die Stiftung Grünau genutzte Hofanlage Mittelstraße 47. Die durch die Satzung zusätzlich überbaubare Fläche liegt überwiegend zwischen den Gebäuden 45 und 47. Sie wird im Süden durch die Mittelstraße, im Norden durch das vorhandene Kinderhaus und im Osten durch die Zuwegung begrenzt. Im Hinblick auf die Anordnung der vorhandenen Gebäude ist es somit folgerichtig, von der Schließung einer Baulücke zu sprechen. Das Baufeld hat zur Mittelstraße einen Abstand von 10 m, der nicht überbaut werden darf. Dies entspricht in etwa auch dem Abstand der vorhandenen Gebäude, so dass die Bauflucht nicht weiter nach Süden, Richtung Mittelstraße vorspringen wird. Der Abstand dient auch dazu, eine dem Umfeld entsprechende Durchgrünung zu sichern. Aus diesem Grund wird auch der Abstand zur Zuwegung der Hausnummer 47 mit 10 m festgesetzt. Im Übrigen wird das Baufeld so festgesetzt, dass der äußere Rahmen durch die bestehenden Gebäude definiert wird; für beispielsweise erforderliche Anbauten wird teilweise ein zusätzlicher Abstand berücksichtigt. Eine bauliche Erweiterung in Richtung freier Landschaftsraum ist somit nicht bzw. nur in geringem Maße zulässig.

Die bauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung wird von ein- und zweigeschossigen Bebauung geprägt. Da sich die geplante Erweiterung an dem Bestand orientieren soll, wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

## **8 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert. Das Schmutzwasser ist durch Druckentwässerung und Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal gewährleistet. Die jeweiligen Details werden im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Bestandsbebauung existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Im Rahmen möglicher baulicher Erweiterungen ist die gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung durch den Bauherren nachzuweisen. Die bestehende Erlaubnis ist dann entsprechend anzupassen.

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Tk-Linien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.

## **9 Umweltbelange**

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Außenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich mit dem konkreten Vorhaben nach § 15 BNatschG zu entscheiden. Die erforderliche Prüfung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

### **9.1 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Bei größeren Bauvorhaben im Außenbereich, z.B. Errichtung einer Stallanlage, einer Biogasanlage, etc. ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durch einen Fachmann in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zu erstellen. Die Beteiligung der ULB erfolgt automatisch im Rahmen eines Bauantrags; eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen.

### **9.2 Waldflächen**

Nördlich und südlich des Satzungsbereiches befinden sich Waldflächen. Aufgrund der Satzung ist eine bauliche Erweiterung in diese Richtungen nicht oder nur geringfügig zulässig, da die Baugrenze sich hier überwiegend an den äußeren Grenzen des bestehenden Gebäudeensembles orientiert. Eine Beeinträchtigung des Waldes ist durch die Außenbereichssatzung nicht zu erwarten. Die überbaubare Fläche ist so festgesetzt, dass zu den Waldflächen außerhalb des Geltungsbe-

reiches ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m eingehalten wird. Für den Bereich des bestehenden nördlichen Kinderhauses ist ausnahmsweise eine geringfügige Unterschreitung dieses Abstands entsprechend der festgesetzten Baugrenze zulässig. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat dieser Festsetzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Baumbestand und Gebäudebestand) zugestimmt.

### **9.3 Grundwasserschutz**

Der Bereich liegt derzeit nicht in einem festgesetzten Wasser- oder Quellschutzgebiet, weil die Verordnungen außer Kraft getreten bzw. noch nicht festgesetzt wurden. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen wird der Bereich in der Zone B des Quellschutzgebietes „Bad Oeynhausens-Bad Salzuflen“ und in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Begatal“ liegen. Bei einer angeordneten Bebauung im Planungsbereich müssen die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

## **10 Bodendenkmalschutz**

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Wenn bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler, kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **11 Kosten**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung entstehen der Stadt Bad Salzuflen keine Kosten.

## **12 Verfahren**

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Grünau“ erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.10.2016 bis 09.11.2016.

Bad Salzuflen, Dezember 2016