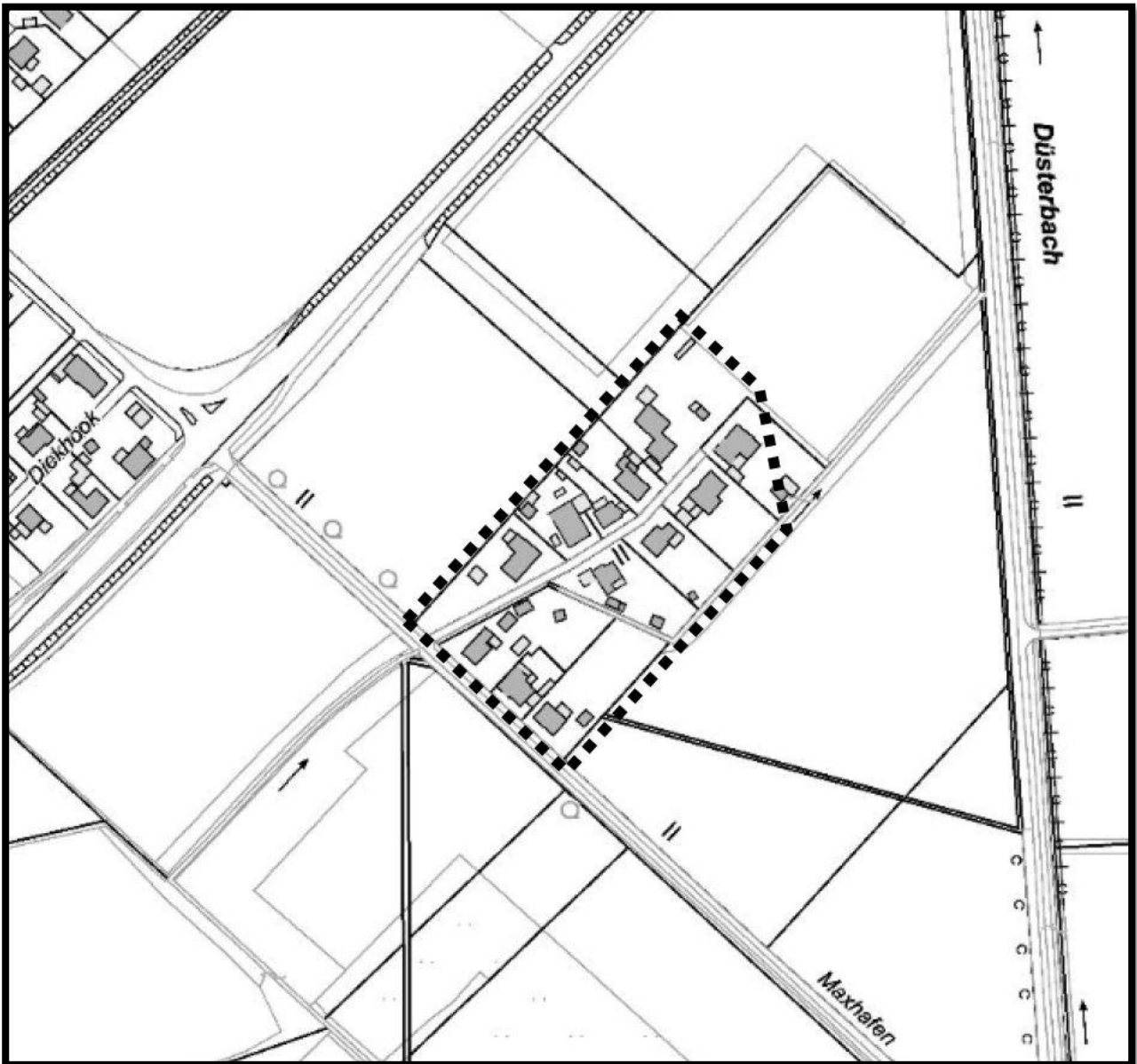




GEMEINDE WETTRINGEN

2. Änderung der Satzung gemäß § 35 (6) BauGB für den Bereich der Siedlung „Maxhafen“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Siedlung „Maxhafen“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Verfahren / Abwägung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Flächennutzungsplan	4
5. Festsetzungen der 2. Änderung	4
6. Umweltbelange	4
7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	4/5

1) Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Wettringen beabsichtigt, die am 13.04.1994 genehmigte Satzung gemäß § 4 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes für den Bereich der Siedlung „Maxhafen“ einer 2. Änderung zu unterziehen. Das Wohnungsbauerleichterungsgesetz ist zum 31.12.1997 außer Kraft getreten, seine Regelungen wurden in die zum 01.01.1998 getretene Neufassung des Baugesetzbuches (§ 35 Abs. 6) überführt. Die 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist am 02.04.1999 in Kraft getreten.

Für das Grundstück Maxhafen 14, Gemarkung Wettringen, Flur 26, Flurstücke 112, 113 und 114, bestehen seitens der Eigentümerin konkrete Bauabsichten. Im Zuge des Generationswechsels soll im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine zweite Wohneinheit errichtet werden.

Um für das Bauvorhaben eine verbesserte bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erhalten und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist im Rahmen der 2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB vorgesehen, die südöstliche Baugrenze des betreffenden Grundstückes auf einer Länge von rd. 36 m in Richtung Südosten auf einen Grenzabstand von 5,0 m zu verschieben.

2) Verfahren / Abwägung:

Aus den oben genannten Gründen hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am 15. Dezember 2025 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Bereich der Siedlung „Maxhafen“ einzuleiten.

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da durch die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. sie somit auch nicht UVP-pflichtig ist und außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Ein generelles Kompensationserfordernis besteht nicht.

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 15. Dezember 2025 beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

3) Räumlicher Geltungsbereich:

Der Satzungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage Wettringen und umfasst die vorhandene Siedlung „Maxhafen“. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Planteil geometrisch eindeutig festgesetzt und in der auf dem Deckblatt dargestellten Planskizze umrandet dargestellt.

4) Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5) Festsetzungen der 2. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB:

Um die konkreten Bauabsichten im Zuge des Generationswechsels zu ermöglichen, soll auf dem Grundstück Maxhafen 14, Gemarkung Wettringen, Flur 26, Flurstücke 112, 113, 114, die südöstliche Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Grundstückes auf einer Länge von rd. 36 m auf einen Grenzabstand von 5,0 m in südöstlichen Richtung verschoben werden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und die übrigen Festsetzungen der Ursprungssatzung bleiben hiervon unberührt.

Aus Sicht der Gemeinde Wettringen ist die Änderung städtebaulich vertretbar, da sie eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung ermöglicht und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

6) Umweltbelange:

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nach den Vorgaben des § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten. Ebenso bestehen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Umweltbelange, die durch das konkrete Bauvorhaben betroffen sein könnten, werden von der zuständigen Behörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

7) Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Bereich der Siedlung „Maxhafen“ einschließlich der Begründung wurde von der Gemeinde Wettringen, Bauverwaltungsamt, ausgearbeitet.

Wettringen,

Der Bürgermeister

(Andreas Lastering)

Aufgestellt:

(Klaus Remki)

Diese Begründung zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung „Maxhafen“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wettringen,

Der Bürgermeister

(Andreas Lastering)