

GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung

zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den bebauten Bereich „Ehemalige Schule Metten“

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 01.03.2005 beschlossen, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs für den bebauten Bereich an der ehemaligen Schule Metten aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines vorhandenen Handwerksbetriebes zu schaffen.

Der Satzungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage Westerkappeln und umfasst den vorhandenen Siedlungsansatz im Bereich der Mettener Straße. Der räumliche Geltungsbereich ist im Planteil der Satzung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Satzungsbereich als "Agrarbereich und Erholungsbereich" dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Planungsanlass/Planungskonzept

Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB soll für den im Plangebiet befindlichen Dachdeckerbetrieb die planungsrechtliche Grundlage für seine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden. Die Gemeinde Westerkappeln unterstützt den Fortbestand dieses Betriebes an diesem Standort, da zum einen eine Verlagerung in ein Gewerbegebiet mit einem dazugehörigem Neubau der Büro- und Hallengebäude wirtschaftlich für den Betrieb nicht zumutbar ist und, weil zum anderen eine Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden Nutzungen gegeben ist.

Zusätzliche, neue Bebauungsmöglichkeiten sollen möglichst beschränkt werden. Deshalb konzentriert sich der Geltungsbereich auf die vorhandene Bebauung und die Plangebietsgrenzen werden relativ eng entlang der vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung vorhandener Freilager- und Stellplatzflächen geführt. Der unbebaute Zipfel im Südosten des Plangebietes im Bereich des Grundstückes Langenbrücker Straße 25 schafft keine neuen Bebauungsmöglichkeiten (Bebauung unzulässig, da Erweiterung einer Splittersiedlung), sondern berücksichtigt lediglich vorhandene Abstellflächen eines Gewerbebetriebes (s.u.). Durch die Einbeziehung der Hinterlandbebauung auf dem Grundstück Mettener Straße 38 soll gewährleistet werden, dass das Gebäude weiterhin gewerblich genutzt werden kann, nachdem dort über 50 Jahre eine Malerwerkstatt untergebracht gewesen war (s.u.).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 4 Wohnhäuser, 2 kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Dachdeckerbetrieb inkl. Betriebsleiterwohnung und Betrieb zum Vertrieb von Wurst- und Fleischwaren), ein Gebäude mit einer Gaststätte und mehreren Wohnungen sowie diverse Nebenanlagen (z. B. Garagen, Lagerhaus und Werkstattgebäude). Auch sind den aufgeführten Betrieben Freilagerplätze und Stellplatzflächen zugeordnet, wobei sich der großzügige Lagerplatz bzw. Stellplatzbereich des Dachdeckerbetriebes auf einer Fläche von ca. 2.300 qm erstreckt. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist somit eindeutig nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Des Weiteren ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorzufinden (vgl. insbesondere VGH München, Urteil v. 12.08.2003 – 1 BV 02.1727 - sowie OVG NRW v. 18.11.2004 – 7 A 4415/03 -). In der Gesamtbetrachtung stellt die vorhandene Bebauung bereits einen deutlichen Siedlungsansatz dar, in dem die typischen Außenbereichsfunktionen (land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Nutzung als Freiraum) bereits weitgehend verschwunden sind, so dass die wesentlichen Zielsetzungen des § 35 BauGB (Schutz vor wesensfremden Bebauungen und anderen Belastungen) bereits erheblich beeinträchtigt sind bzw. auf den Geltungsbereich nicht mehr anwendbar sind. Trotz der Gemengelage von Wohngebäuden und Handwerks- und Gewerbebetrieben sind der Gemeinde keine Immissionskonflikte bekannt. Auch liegen keine Erkenntnisse über anderweitige Nutzungskonflikte vor. Bei möglichen Erweiterungen des vorhandenen Dachdeckerbetriebes sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Die Aufstellung dieser Satzung ist daher auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Regelungsinhalte

Oberstes Planungsziel ist, wie bereits mehrfach erwähnt, die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Dachdeckerbetriebes. Zur Zielerreichung trägt hier neben der Auflistung von Handwerksbetrieben im sachlichen Geltungsbereich der Satzung ebenso die Begrenzung der max. Größe zulässiger Freilagerplätze und Stellplatzflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe bei. Dabei berücksichtigt diese Begrenzung auf max. 2.800 qm sowohl die Lagerplatz- und Stellplatzflächen des Dachdeckerbetriebes (ca. 2.300 qm) wie auch die Abstellflächen des zweiten, vorhandenen Gewerbebetriebes (Vertrieb von Wurst- und Fleischwaren; ca. 500 qm) im Südosten des Plangebietes. Zur Verhinderung ungewollter Verdichtungen im Plangebiet wird die zulässige Wohneinheitenanzahl bei neu zu errichtenden Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt. Unabhängig von diesen Festsetzungen gelten die Bestimmungen des § 35 (4) BauGB (Teilprivilegierung von Vorhaben) weiter. Zur Klarstellung wird noch einmal textlich gesondert aufgeführt, dass insbesondere auch bei baulichen Erweiterungen vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie vorhandener Wohngebäude die in § 35 (4) BauGB definierten Zulässigkeitskriterien anzuwenden sind.

Durch diese Satzung wird lediglich bewirkt, dass den in § 2 „Sachlicher Geltungsbereich“ der Satzung näher bestimmten Vorhaben nicht mehr 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. Diese Außenbereichssatzung ist somit ein Instrument zur Erleichterung der Zulassung sonstiger Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB. Die planungsrechtliche Zuordnung des Satzungsgebietes zum Außenbereich und die damit verbundene bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB bleiben hiervon unberührt, d.h. durch die Aufstellung der Satzung werden keine konkreten Baurechte geschaffen.

Natur und Landschaft

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die Aufstellung dieser Satzung nicht betroffen. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Satzungsbereich nicht bekannt.

Da mit dieser Satzung weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Da die Satzung selber keine Baurechte schafft, kann das Thema „Eingriffsregelung“ erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Mettener Straße, Langenbrücker Straße bzw. Hoppenliet.

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Trinkwasser und Strom ist über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über biologische Kleinkläranlagen auf den einzelnen Grundstücken.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften in nahegelegene Gewässer eingeleitet.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Im Satzungsbereich oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15.05.1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.
Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt im Mai 2005

H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin und Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

in Zusammenarbeit mit der
Gemeinde Westerkappeln
Dieter Salewski, Stadtplaner AKNW
- Bauamt