

Satzungsbegründung

GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung

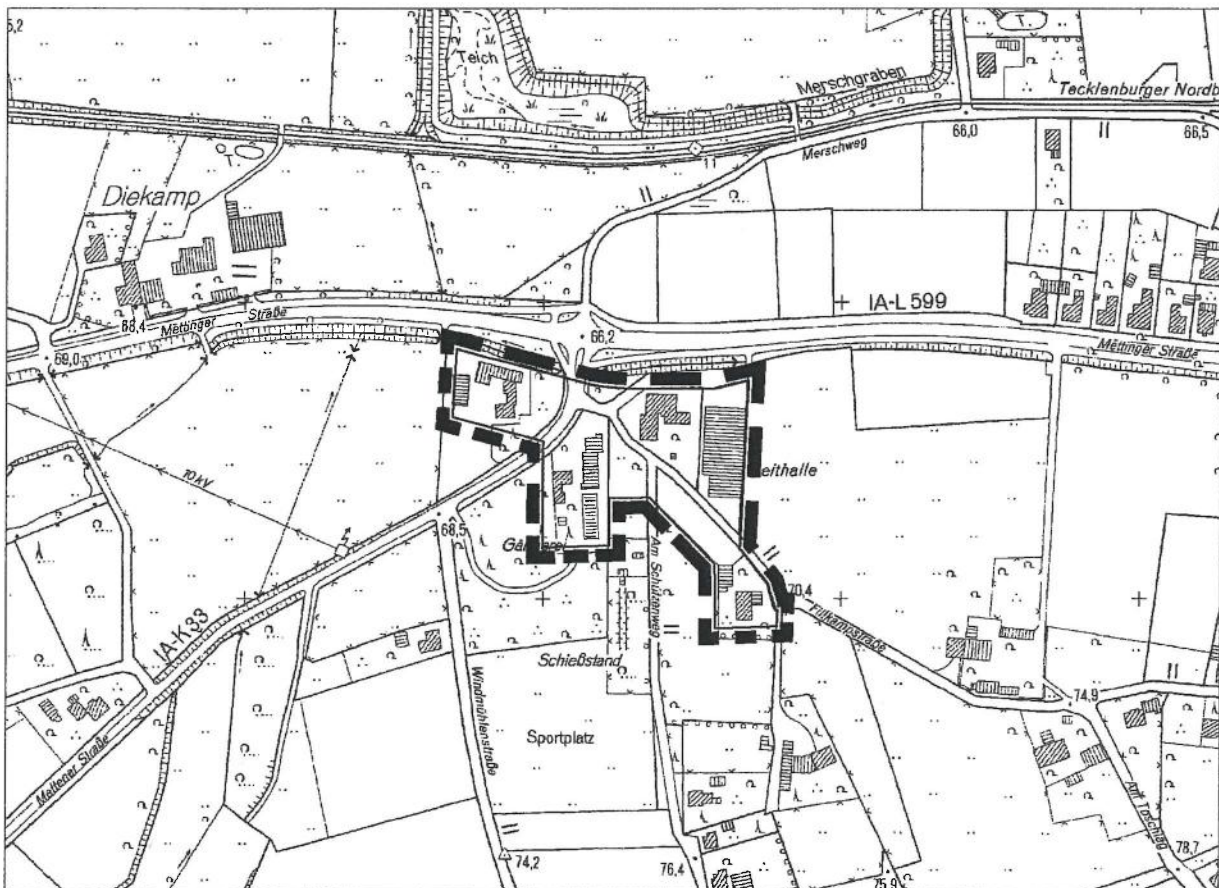
zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den bebauten Bereich „Mettener Straße/Mettinger Straße“

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am beschlossen, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs für den bebauten Bereich im Zuge der Mettinger Straße/Mettener Straße und Fillkampstraße aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für Wohnbauvorhaben südlich der Fillkampstraße zu schaffen.

Der Satzungsbereich liegt westlich der Ortslage Westerkappeln und umfasst den vorhandenen Siedlungsansatz im Bereich der Mettinger Straße/Mettener Straße und Fillkampstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Planteil der Satzung geometrisch eindeutig festgesetzt und der nachstehenden Darstellung zu entnehmen.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Satzungsbereich als "Agrarbereich" westlich des Wohnsiedlungsbereiches und in der Fortschreibung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit westlichem Übergang zu den Freiraumfunktionen - Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung - 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 die im Satzungsbereich befindliche Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnhauses im nördlichen Zipfel des Flurstückes 6 in der Flur 115 oberhalb des Schießstandes geschaffen werden. Diese Fläche wird derzeit als Reitplatz genutzt.

Die Gemeinde Westerkappeln unterstützt die Errichtung eines Wohngebäudes, da hierdurch dem anstehenden Generationswechsel Rechnung getragen und somit der Fortbestand des Gaststätten- und Beherbergungsbetriebes sichergestellt werden kann. Dies ist von besonderer Bedeutung zumal konkret in Westerkappeln eine Unterversorgung mit Gaststätten und Beherbergungsmöglichkeiten (Fremdenzimmer) gegeben ist.

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Mettener Straße/ Mettinger Straße“ liegt am Westrand der Ortslage der Gemeinde Westerkappeln. Er wird gekennzeichnet durch die Einmündung der Mettener Straße (K 33) in die Mettinger Straße (L 599). Zwei weitere kleinere Straßen (die Füllkampstraße und die Straße Am Schützenweg) durchschneiden ebenfalls das Plangebiet.

Neben den zahlreichen Straßen ist der Bereich geprägt durch Wohn- und Gewerbebebauung mit großen versiegelten Flächen, so dass nur wenige Freiflächen verbleiben. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen mit eingestreuten Kleingehölzen sowie Hofflächen und Einzelhäuser.

Im Satzungsbereich befinden sich vier Wohnhäuser, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, ein Transport- bzw. Speditionsbetrieb, eine Schank- und Speisewirtschaft mit Saalbetrieb und Fremdenbeherbergung, eine Reithalle und ein Reitplatz mit südlichem Übergang zum Schießstand.

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 verdrängt sind, so dass die wesentlichen Zielsetzungen des § 35 BauGB (Schutz vor wesensfremden Bebauungen und anderen Belastungen) bereits erheblich beeinträchtigt bzw. auf den Geltungsbereich nicht mehr anwendbar sind.

Es liegen keine Erkenntnisse über Nutzungskonflikte vor (siehe auch Immissionsschutz).

Bei geplanten Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde einerseits vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und andererseits bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Regelungsinhalte

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden.

Die Gemeinde Westerkappeln hat hiervon Gebrauch gemacht und Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (800 qm) und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten bei neu zu errichtenden Wohngebäuden als Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten getroffen.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einpasst und der vorhandene Siedlungsansatz nicht durch die neue Bebauung überprägt wird. Als Auswirkungen dieser Satzung wird die voraussichtliche Errichtung von ca. zwei zusätzlichen Wohnhäusern südlich der Füllkampstraße gesehen, die über die nach § 35(4) BauGB hinausgehende Zulässigkeit möglich werden.

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.

Immissionsschutz

Neben den im Satzungsbereich vorhandenen Wohnhäusern und Gewerbebetrieben ist südlich außerhalb des Satzungsbereiches ein Schießstand vorhanden.

Dieser wird einmal jährlich zum Ausschießen des Königs genutzt. Diese Dinge der Brauchtumspflege sind nicht den normalen Regelungen unterworfen und als seltenes Ereignis (bis 10 x jährlich) im Rahmen der Brauchtumspflege zu werten.

Die Beeinträchtigungen durch Schießlärm sind als ortsüblich und zumutbar anzusehen, da das Ausschießen des Königs sonst in keinem Ort mehr möglich wäre.

Trotz der Gemengelage von Wohngebäuden und Handwerks- und Gewerbebetrieben sind der Gemeinde keine Immissionskonflikte bekannt. Da Baurechte selbst durch diese Satzung nicht begründet werden, ist die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen abschließend im jeweiligen Genehmigungsverfahren zum Einzelvorhaben zu prüfen.

Natur und Landschaft

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Mettener Straße/ Mettinger Straße“ liegt am Westrand der Ortslage der Gemeinde Westerkappeln. Er ist gekennzeichnet durch die Einmündung der Mettener Straße (K 33) in die Mettinger Straße (L 599). Zwei weitere kleinere Straßen (die Füllkampstraße und die Straße Am Schützenweg) durchschneiden ebenfalls das Plangebiet. Neben den zahlreichen Straßen ist der Bereich geprägt durch Wohn- und Gewerbebebauung mit großen versiegelten Flächen, so dass nur wenige Freiflächen verbleiben. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen mit eingestreuten Kleingehölzen sowie Hofflächen und Einzelhäuser.

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes LP-Nr. 2 „Schafbergplatte“. Die Flächen gehören zum Unterhaltungsverband „Düte“.

Das Gebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.30 dem „Westerkappeler Flachwellenland“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Das „Westerkappeler Flachwellenland“ ist der Schafbergplatte im Norden vorgelagert. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Biotopstrukturen im Plangebiet sind Kleingehölze, Fließgewässer, Fettweiden und Gärten. Angrenzend kommen Fettwiesen und Ackerflächen hinzu.

Auf dem Gelände des Schießstandes außerhalb des Satzungsbereiches stockt ein lockerer Bestand aus Stieleichen und Buchen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 30- 60 cm. Der Bestand überschirmt weitgehend die Schießanlage und die dazu gehörenden Gebäude. Unterwuchs aus Sträuchern ist nicht vorhanden. An der Ostseite der Straße Am Schützenweg wächst eine durchgewachsene Wallhecke, in der ebenfalls Stieleichen und Buchen (BHD: ca. 30-70 cm) dominieren. Der Strauchwuchs ist auch dort spärlich. In der Einmündung der Straße Am Schützenweg in die Fillkampstraße steht eine alte, große Buche mit einer ausladenden Krone (BHD: > 100 cm).



Bestand aus Stieleichen und Buchen auf dem Gelände des Schießstandes



Wallhecke entlang der Straße Am Schützenweg; im Hintergrund solitär stehende alte Buche, daneben ein Reit- und Springplatz

Am Nordrand des Plangebietes erstreckt sich entlang des Grabens an der Mettinger Straße ein angelegter Gehölzstreifen aus jüngeren Gehölzen, u.a. aus Stieleiche, Hainbuche, Hasel und Vogelkirsche (BHD: ca. 10-15 cm).

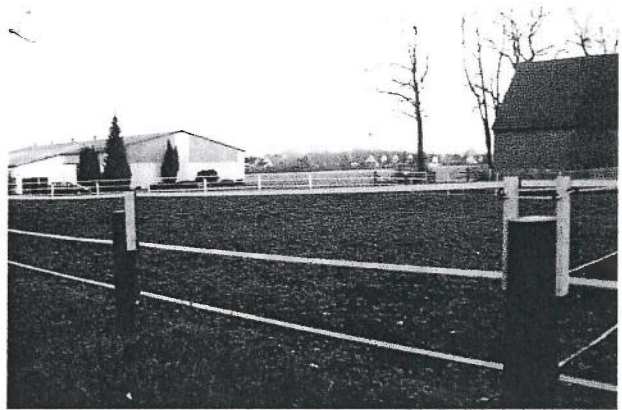
Weitere Gehölze stocken in den Gärten der Wohnhäuser und in den Anlagen der Gewerbeflächen. Es handelt sich überwiegend um jüngere einheimische Laubgehölze. Es kommen aber z.B. auf dem Gelände der Gärtnerei auch Ziergehölze vor.

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt am Nordabfall des Schafberges. So verläuft entlang der Fillkampstraße ein kleines Fließgewässer, das in den Graben an der Mettinger Straße mündet. Typische Gewässer- oder Ufervegetation ist nicht vorhanden.

Zwischen der Fillkampstraße und der Straße Am Schützenweg befindet sich eine Pferdeweide, die zur Zeit sehr stark zertreten ist. Weitere Weiden befinden sich südlich angrenzend an das Plangebiet. Westlich der ehemaligen Spedition sowie östlich der Reithalle grenzen größere Wiesenflächen an das Plangebiet.



Gehölzstreifen entlang des Grabens an der Mettlinger Straße



Stark zertretene Pferdeweide, im Hintergrund Reithalle und angrenzende Wiesenfläche

Die Fläche zwischen Schießstand und Fillkampstraße wird als Reit- und Springplatz genutzt. Das Gelände ist weitgehend vegetationsfrei. Ebenfalls weitgehend ohne Vegetation ist eine Parkplatzfläche gegenüber der Reithalle. Kleine gepflegte Grünflächen finden sich nördlich des Reitplatzes, am Rande der Parkplatzfläche an der Fillkampstraße sowie im Kreuzungsbereich der Fillkampstraße mit der Mettener Straße.



Kleine Grünfläche im Kreuzungsbereich; Hintergrund Gelände der Gärtnerei

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich Typische Braunerden, zum Teil Pseudogley-Braunerden, die tiefreichend humos sein können. Sie bestehen aus 4-6 dm mächtigen schluffigen, teilweise humosen Sanden, stellenweise auch aus lehmigen, teilweise humosen Sanden aus Sandlöß des Pleistozän. Diese lagern über 2-14 dm mächtigen schluffigen, stellenweise auch lehmigen Sanden ebenfalls aus Sandlöß des Pleistozän. Der Untergrund besteht aus Fest- oder Tonmergelgesteinen (Jura) oder der Grundmoräne (Mittelpleistozän). Die Böden weisen einen mittleren Ertrag, eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Schwache Staunässe kommt nur in Muldenlagen vor.

Bei den beschriebenen Böden handelt es sich nicht um schutzwürdige Böden nach dem BBodSchG.

Entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald in einer vorwiegend artenarmen Ausbildung.

Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind im Plangebiet oder im Umfeld nicht vorhanden. Flächen aus dem Biotopkataster der LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) und geschützten Biotope gem. § 62 LG NRW sind ebenfalls nicht angegeben.

Westlich und südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westerkappeler Flachwellenland“. Es ist teilweise deckungsgleich mit der Biotopverbundfläche VB-MS-3612-005 mit regionaler Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Außenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet oder auf die Biotopverbundfläche zu erwarten.

Die Satzung selber schafft keine Baurechte, so dass das Thema „Eingriffsregelung“ erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden kann.

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.

Artenschutz (Vorprüfung):

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3613 (Westerkappeln) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Fließgewässer, Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotop, Äcker, Gärten, Parkanlagen, Gebäude sowie Fettwiesen und –weiden **potentiell geeignete** Lebensräume für 8 Fledermaus-, 6 Amphibien- und 43 Vogelarten sowie eine Reptilienart (s. Anlage). Wegen der Ortsrandlage und der Habitatausprägung sowie auf Grund ihrer Lebensraumansprüche können zahlreiche Arten wie zum Beispiel Kreuzkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch, Zauneidechse, Eisvogel, Entenarten, Wiesenpieper, Uhu, Ziegenmelker, Flussregenpfeifer, Wachtelkönig, Bekassine, Kranich, Neuntöter, Feldschwirl, Heidelerche, Großer Brachvogel, Pirol, Goldregenpfeifer, Wasserralle, Uferschwalbe, Braun- und Schwarzkehlchen, Zwergtaucher und Kiebitz für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für den Bereich der Außenbereichssatzung „Mettener Straße/ Mettinger Straße“ und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 01/2012).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Der Gemeinde Westerkappeln liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Außenbereichssatzung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten, zumal eine Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen nicht beabsichtigt ist.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Mettinger Straße, Mettener Straße bzw. Fillkampstraße.

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

Die Entsorgung der anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

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 nordwestlichen Satzungsbereich wird das Grundstück Mettener Str. 4 als altlastverdächtige Fläche (ehemalige Spedition Wienkämper, AZ.: 23-27) im Kataster des Kreises Steinfurt geführt.

Da für diese Fläche lediglich ein Altlastenverdacht besteht ist eine Kennzeichnung nicht zwingend erforderlich. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

Bei Umnutzungen und Baumaßnahmen auf dem Grundstück Mettener Str. 4 ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinfurt im Verfahren zu beteiligen.

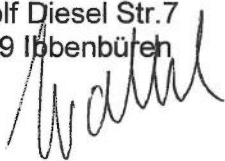
Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt: 14. Februar 2012

H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin und Architektin
Rudolf Diesel Str.7
49479 Ibbenbüren



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