

Begründung zur **Außenbereichssatzung**

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Westumer Landstraße

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Gebiet	4
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
3.4	Schutzgebiete	5
4.	INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG	5
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	6
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	6
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	6
5.3	Artenschutz	7
5.4	Bodenfunde	7
5.5	Immissionsschutz	7
6.	SONSTIGE BELANGE	9
6.1	Grundstücksbelange	9
6.2	Vertragliche Regelungen	9
6.3	Gewässer	9
6.4	Technische Ver- und Entsorgung	9
7	GUTACHTEN	9
8	KOSTEN	10

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich der Satzung hat sich in der Vergangenheit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Des Weiteren existiert hier ein seit langem ansässiger Handwerks- (und Gewerbe)betrieb, in Form einer Schreinerei. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich nicht mehr erkennbar.

Damit der Gewerbebetrieb am Standort weiter existieren kann und die Wettbewerbsfähigkeit weiter gewährleistet bleibt, werden hier Erweiterungen erforderlich, die keinen Privilegierungstatbestand mehr darstellen und somit über den bislang genehmigten Umfang nicht mehr im Außenbereich zulässig sind.

Auch die vorhandene Wohnbebauung ist für eine bauliche Verdichtung geeignet.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau und den Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb eröffnet und somit eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung und des ansässigen Handwerkbetriebes ermöglicht werden.

Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht werden. Die Außenbereichssatzung soll es gestatten, Lücken zu bebauen. Vorhandene Baustrukturen können so besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches wird nicht angestrebt und ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile.

1.3 Planverfahren

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen.

Da die Außenbereichssatzung keine gezielte Planung ist, fällt sie auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“ sondern stellt eine Art „Plan-Ersatz“ dar. Dennoch erfolgt das Verfahren nach den Grundprinzipien der Verfahren für die Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Die Außenbereichssatzung „Westumer Landstraße“ wird dementsprechend in einem Verfahren mit Regel-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete).

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Satzungsgebiet liegt rund 2,3 km in nordöstlicher Richtung von der Innenstadt entfernt. Es befindet sich etwa 600 m vom nördlichen Siedlungsrand.

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Landwirtschaft (Äcker und Hofstellen) geprägt.

Der Bereich ist über die an der Westumer Landstraße vorhandene Bushaltestelle „Schöpker“ direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

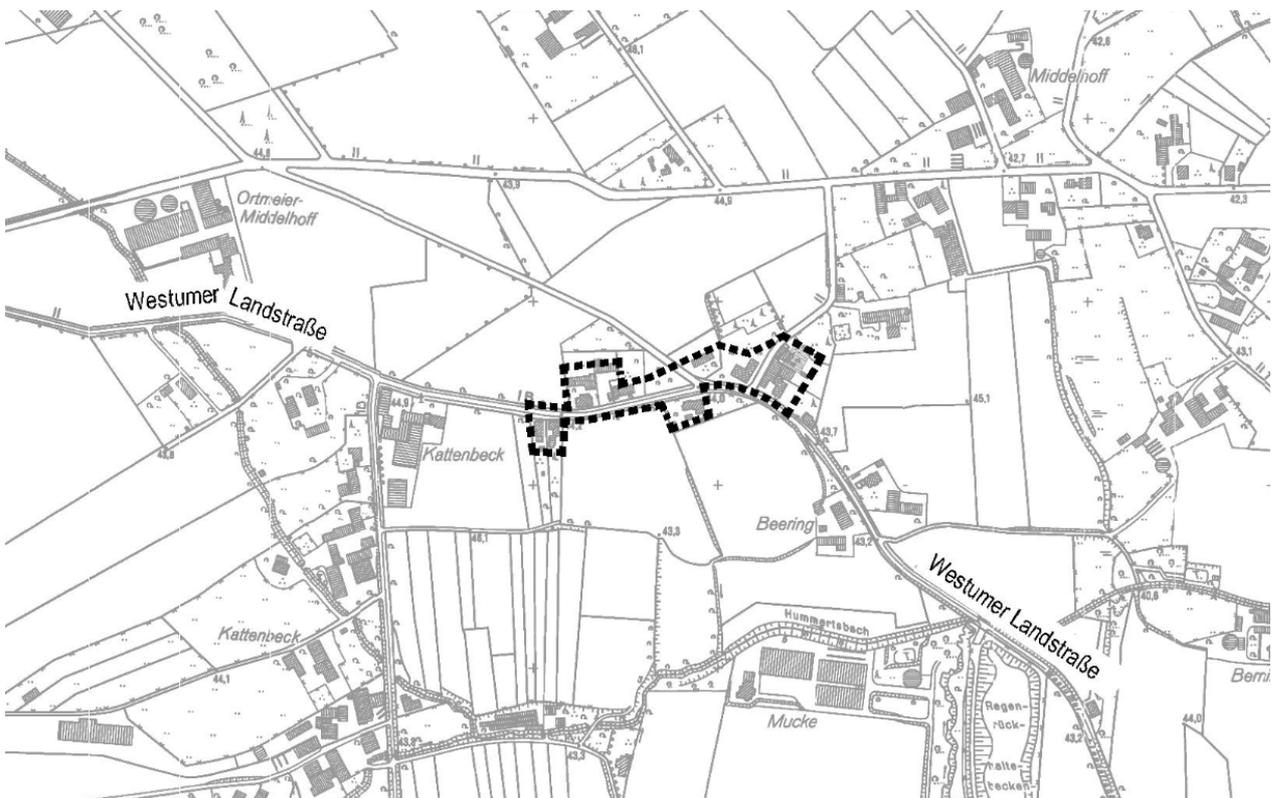
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich (Wohnen und Gewerbe). Er liegt in der Flur 23 der Gemarkung Emsdetten und umfasst die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 76; 77; 78; 80; 19; 21; 22; 23; 220; 219; 195; 68; 15; 268; 225; 226; 266; 265; 211; 350; 351; 343; 227; 230; 264 und 370 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 423 der Flur 24.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Er ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereichs der Satzung



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung existieren derzeit 9 Wohnhäuser, diverse Garagen- und Lagergebäude sowie ein alt eingesessenes Handwerksunternehmen (Schreinereibe-

trieb), in dem Produkte für die Bereiche Innenausbau, Ladenbau, Möbelbau etc. hergestellt werden.

Des Weiteren befinden sich hier der Fest- und Zeltplatz der Schützengesellschaft „Westumer Einigkeit“ einschließlich Vogelstange sowie eine Baracke, welche als Geräte- und Musikübungsraum bzw. Abstellgebäude genutzt wird.

Das Plangebiet wird des Weiteren mittig vom Wasserlauf Nr. 1040, einem Nebengewässer des Hummertsbachs, in Nord-Süd-Richtung gequert.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen

3.4 Schutzgebiete

Für die Flächen des Geltungsbereiches existieren bislang keine Schutzgebietsausweisungen (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 2 km westlich des Geltungsbereichs gelegene Naturschutzgebiet „Emsdettener Venn“.

4. Inhalt der Außenbereichssatzung

Die Satzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein Widerspruch eines geplanten Vorhabens zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist also unbeachtlich. Ebenfalls unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.¹

¹ Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, S. 285, § 35 Rn. 175

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 können „nähere Bestimmungen“ über die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich getroffen werden. Diese „näheren Bestimmungen“ beziehen sich jedoch weder auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen noch auf die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten vier Mindestvoraussetzungen für einen sogenannten "qualifizierten Bebauungsplan" (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen). Sie sollen nur ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf im Sinne der Verträglichkeit abdecken. Eine Pflicht zur Festlegung „näherer Bestimmungen“ besteht nicht.

Der Erlass dieser Satzung löst kein städtebauliches Regelungserfordernis aus. Von näheren Bestimmungen wird somit abgesehen. Es wird lediglich klargestellt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig sind.

Der Gebietscharakter wird durch die Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB, allerdings werden erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Das Satzungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB kann, anders als die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, eine erstmalige Bebauung ermöglichen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt erst mit dem Baugenehmigungsverfahren. Insofern ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wie in anderen Verfahren auch, gilt es auch im Außenbereich, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich, sollte der Ausgleich wenn möglich auf dem gleichen Grundstück erfolgen, auf dem der Eingriff stattfindet. Alternativ käme auch ein monetärer Ausgleich ins städtische Ökokonto in Betracht.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch eine mögliche Neubebauung im Geltungsbereich wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht. Somit werden auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Durch den Um- bzw. Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

5.3 Artenschutz

Die LINFOS-Datenbank (Stand: 15.07.2014) ergab keine artenschutz- und naturschutzfachlichen Hinweise (Abfrage am 31.07.2015). Es liegen auch keine anderweitigen Hinweise auf artenschutzrelevante Arten für das Plangebiet vor.

Im Zuge des Abrisses oder Umbaus von Gebäuden ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen.

BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

KAMPFMITTEL

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

BODENKONTAMINATIONEN

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.5 Immissionsschutz

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist mit Gerüchen aus den benachbarten und umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet.

Allerdings ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden. Gemäß Geruchsmissionsrichtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL NRW) ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich einen Wert bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen.

Die in § 35 Abs. 6 BauGB als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung formulierte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklich dienenden Zwecken keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen lassen darf.

Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auch zu untersuchen, inwieweit für das geplante Vorhaben zumutbare Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse bestehen. Letztendlich wird über die Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Ebene der Baugenehmigung entschieden. Das Emissionsverhalten der bereits vorhandenen Betriebe ist bereits heute durch die angrenzenden wohngenutzten Gebäude eingeschränkt. Da keine Erweiterung in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe begünstigt wird und eine mögliche Neubebauung nur innerhalb des baulichen Zusammenhangs entstehen kann, werden diese auch keiner stärkeren Geruchsbelastung als die bereits bestehenden Wohngebäude ausgesetzt.

Von dem im Satzungsgebiet ansässigem Handwerksbetrieb (Schreinerei) gehen handwerksübliche Geräuschmissionen (Sägen) und Geruchsmissionen (Lackieren) sowie mit dem An- und Ablieferverkehr verbundene Verkehrsgeräuschmissionen aus. Die Baugenehmigung enthält Auflagen zu zulässigen Geräuschmissionen sowie zur Ablufferfassung und –ableitung. Unzulässige Beeinträchtigungen sind somit für die benachbarte Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Des Weiteren gehen auch vom örtlichen Schützenverein Emissionen aus und zwar insbesondere durch die Nutzung der Vogelstange und den Übungsbetrieb des Spielmannszuges. Diese sind, sofern es sich um Einzelereignisse handelt, hinzunehmen (vgl. Ordnungsbehördliche Verordnung über Ausnahmen von dem Gebot des Schutzes der Nachtruhe sowie von dem Benutzungsverbot von Tongeräten in der Stadt Emsdetten vom 1. Dezember 1982 in der Fassung des I. Nachtrages vom 19. Dezember 1990). Eine Nutzung der Anlage im Rahmen der Brauchtumpflege ist somit möglich, da die Kultur des Schützenfestes in den Ortsteilen und Bauernschaften Emsdettens von besonderer Bedeutung ist.

Die Westumer Landstraße selbst weist keine unzumutbaren Verkehrsimmissionen auf und lässt auch solche nicht erwarten.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt insbesondere im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen als öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben zu wohnbaulichen oder gewerblichen Zwecken keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nicht zulässig.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die Außenbereichssatzung „Westumer Landstraße“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Besondere Vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung nach heutigem Stand nicht erforderlich.

6.3 Gewässer

Entlang des Gewässers 1040 des UVB Hummertsbaches ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen kommunalen Straße. Diese ist für die auf ihr liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Daneben liegt eine Versorgung mit Strom vor. Die Versorgung mit Wasser, Fernmeldetechnik und Energieträgern wird nicht durch die Stadtwerke Emsdetten GmbH sichergestellt.

Im Satzungsgebiet ist keine Schmutz- oder Regenwasserkanalisation vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss daher zwingend auf den Grundstücken schadlos beseitigt werden. Die Einbringung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.

Grundstücke, die direkte Anlieger des WL 1040 sind, können nach Antrag und Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde, in den Wasserlauf einleiten.

Im Satzungsgebiet sind teilweise Rohrdurchlässe und Mulden für die Straßennentwässerung vorhanden. Diese sind aufgrund der stark begrenzten Aufnahmekapazitäten für die Grundstücksentwässerung nicht geeignet. Eine Einleitung in die Straßennentwässerungsanlagen kann nicht erfolgen.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) ist über Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

Die schadlose Ableitung der anfallenden Schmutzwässer und des anfallenden Regenwassers wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben geprüft.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Stadt Emsdetten.

7 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

8 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Begleitung der Verfahren Personal- und Sachkosten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Emsdetten, Dezember 2015

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt