

Gemeinde Wettringen

Begründung

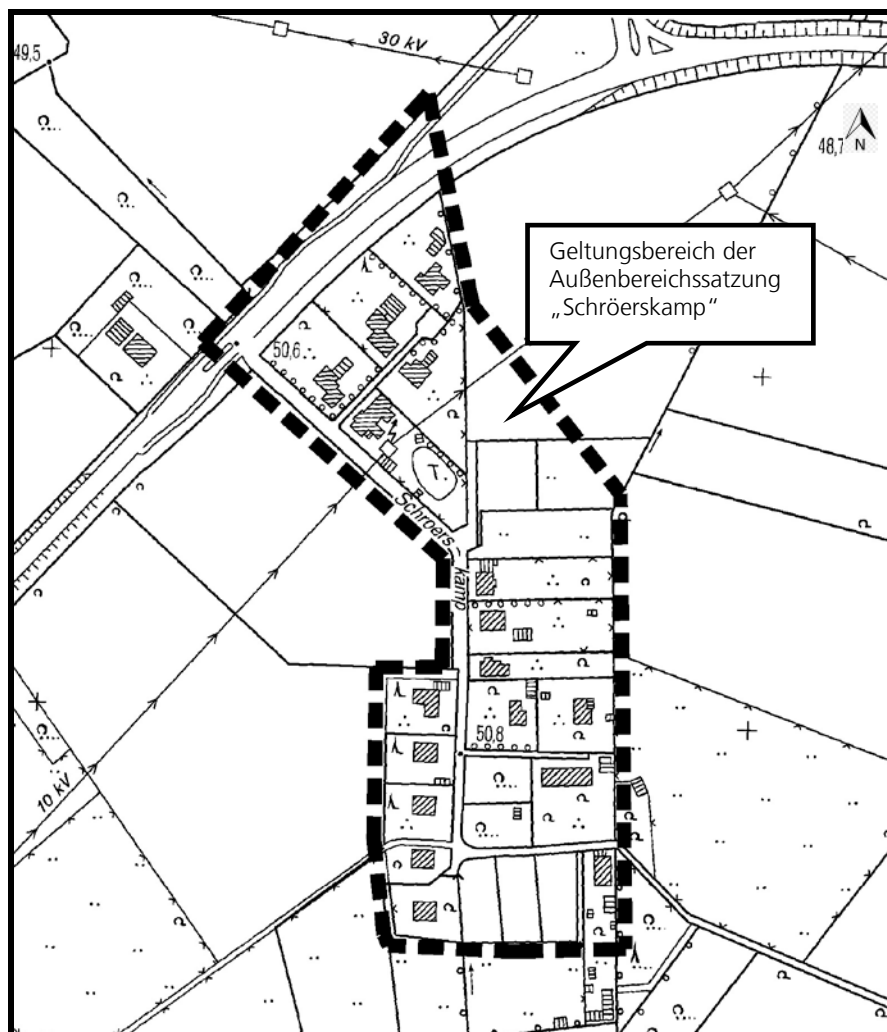
zur 3. Änderung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Siedlung „Schröerskamp“

Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 31. August 2020 beschlossen, die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung „Schröerskamp“ zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Wettringen, Flur 36, Flurstücke 221 (tlw.) und 223 (tlw.). Die 3. Änderung der Außenbereichssatzung bezieht sich lediglich auf den planerischen Teil der Satzung. Die mit Bekanntmachung vom 19.11.2005 in Kraft getretenen textlichen Festsetzungen der Satzung werden nicht geändert und gelten zukünftig auch für den Änderungsbereich.

Der Satzungsbereich liegt südwestlich der Ortslage Wettringen und umfasst die vorhandene Siedlung. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Planteil geometrisch eindeutig festgesetzt. Im folgenden Übersichtsplan ist der Satzungsbereich gekennzeichnet:



Einordnung in übergeordnete Planungen:

Im Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ ist der Änderungsbereich der Satzung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsanlass/Planungskonzept

Um eine Verdichtung der vorhandenen Siedlung zu ermöglichen, wurde für den im Außenbereich gelegenen bebauten Siedlungsbereich „Schröerskamp“ im Jahr 2005 eine Satzung gemäß § 35 (6) BauGB erlassen.

Die zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung wurden durch die 1. Änderung vom 25.08.2006 und die 2. Änderung vom 13.01.2012 bereits zweimal geändert.

Im Zuge der hierfür erforderlichen Behördenbeteiligung hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW seinerzeit gefordert, dass die Gemeinde Wettringen in der Außenbereichssatzung eine Straßenanbindung für die Siedlung Schröerskamp an den damals geplanten Kreisverkehr der B 70n mit der K 61 einplant. Ziel dieser Planung sollte sein, die derzeitige Einmündung der Straße „Schröerskamp“ von der B 70 abzubinden.

Aufgrund der Forderung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wurde die Straßenverbindung als Option in die Außenbereichssatzung aufgenommen und die überbaubaren Flächen der heutigen Flurstücke 221 und 223 des Flur 36 entsprechend reduziert.

Nach der Freigabe der B 70n im Dezember 2013 und dem Abschluss der begleitenden Arbeiten wie der Vermessung und erfolgter Katasterübernahme kann festgestellt werden, dass ein Kreisverkehr mit einer neuen Straßenverbindung zur Siedlung Schröerskamp nicht mehr gebaut wird. Der Eigentümer des Grundstückes Flur 36, Flurstück 223, hat nun beantragt, die Außenbereichssatzung dahingehend zu ändern, dass die überbaubare Fläche seines Grundstückes ausgedehnt wird.

Insofern soll mit dieser Änderung die Freifläche im Geltungsbereich der Satzung als weitere überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Einfügung in die vorhandene Bausubstanz zu gewährleisten, werden für den Änderungsbereich die in der rechtskräftigen Satzung geltenden Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben (Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung) übernommen. Aus diesem Grunde ist die mit Bekanntmachung vom 19.11.2005 in Kraft getretene Satzung der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Schröerskamp“.

Planungsziele

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Gemeinde Wettringen große Priorität. Die Gemeinde Wettringen hat während der letzten Jahre im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von (Wohn-)Bauland im Bestand gefördert.

Die Planung wird vorgenommen, um eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit durch die Ausweisung einer weiteren Baufläche im Geltungsbereich der vorhandenen Satzung zu ermöglichen.

Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt weder im Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch diese Satzung nicht betroffen. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Satzungsbereich nicht bekannt.

Mit der geplanten Änderung soll lediglich eine zusätzliche Bebauung (Lückenschließung) innerhalb eines bebauten Bereiches ermöglicht werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich hier um die Verdichtung einer vorhandenen Siedlung handelt und durch entsprechende Festsetzungen eine Einfügung der Neubebauung gesichert ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG sind durch den Bauherrn unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände über Vorgaben zur Baufeldräumung vermieden werden. Das Entfernen von Gehölzen darf nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Weitere Maßnahmen zur Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) können zwischen dem 01. August und 01. März erfolgen. Sollte das Abschieben von Oberboden oder das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) zu überprüfen (maximal 10 Tage vor der Baufeldräumung). Das Ergebnis dieser Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen. Die Bauausführung darf dann erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Im Übrigen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB die Bestimmungen des Landschaftsgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Eingriffsregelung zu beachten.

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, und ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ver- und Entsorgung, Altablagerungen, Altlasten und Altstandorte

Der Änderungsbereich liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch bestehende Versorgungsleitungen der RWE und des zentralen Wasserleitungsnetzes hergestellt.

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

Im Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser kann örtlich versickert oder ortsnah in vorhandene Vorfluter eingeleitet werden.

Im Satzungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005 (MBl. NRW 2005 S. 582) bekannt.

Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

Diese Begründung zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Schröerskamp“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom (...) zugrunde gelegen.

Wettringen, 13.10.2020