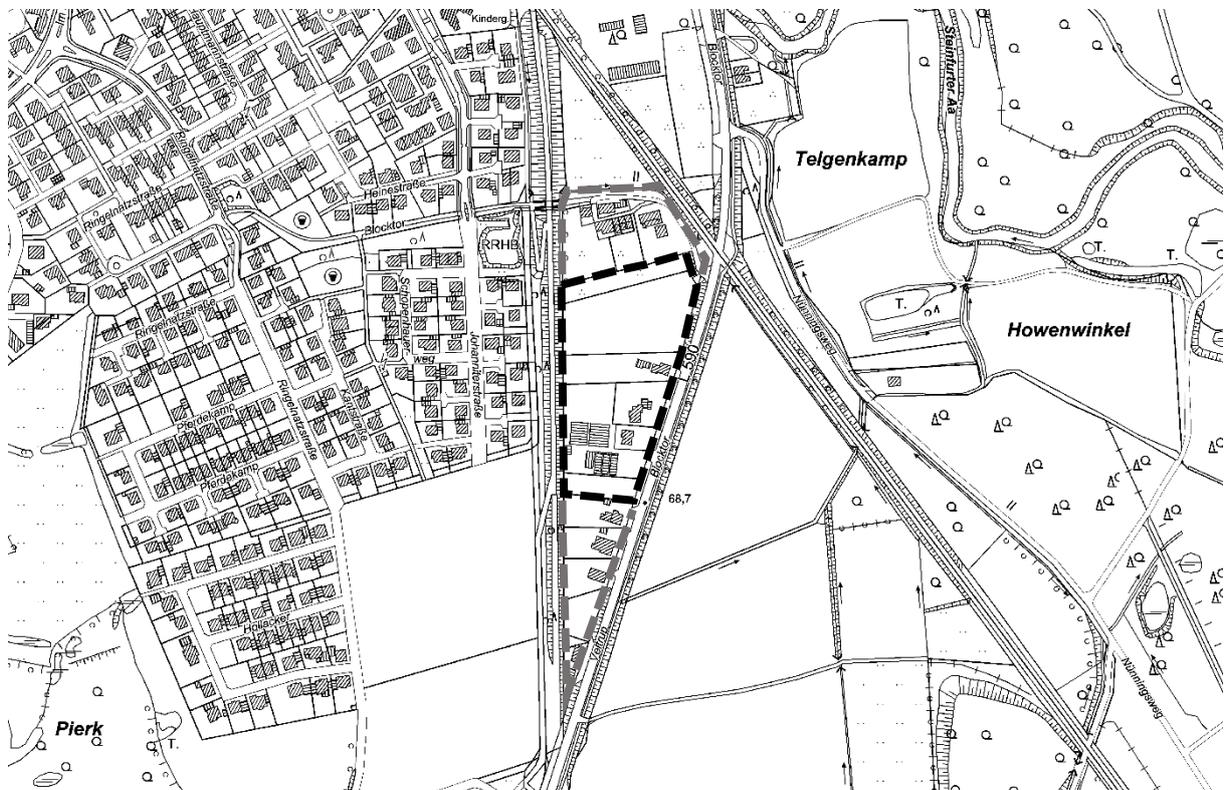


# Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Außenbereichssatzung „Blocktor“ – 1. Änderung

### Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>2</b>
3.1. Regional- und Landesplanung .....	2
3.2. Flächennutzungsplan.....	2
<b>4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben</b> .....	<b>3</b>
<b>6. Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>4</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
7.1. Entwässerung .....	4
7.2. Wasserversorgung.....	4
7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon.....	4
<b>8. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	5
8.2. FFH-Verträglichkeit.....	6
8.3. Artenschutz.....	6
8.4. Immissionsschutz .....	7
8.5. Klimaschutz .....	8
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen .....	8
8.7. Denkmalschutz .....	9
8.8. Bodenordnung .....	9
8.9. Kampfmittel.....	9
<b>9. Verfahren</b> .....	<b>10</b>

# 1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 30.04.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ gemäß § 35 (6) BauGB beschlossen.

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 35 (6) BauGB dazu ermächtigt, für bebaute Bereiche im planungsrechtlichen Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben durch Satzung öffentliche Belange, die gemäß § 35 (3) BauGB einem Bauvorhaben entgegengehalten werden könnten, unwirksam werden zu lassen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass nicht privilegierte Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB „begünstigt“ sind und nach § 35 (2) BauGB bewertet werden. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung ändert damit nicht grundsätzlich den Außenbereichscharakter. Den im Geltungsbereich sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB kann jedoch nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle weiteren öffentlichen Belange aus dem Katalog des § 35 (3) BauGB (z.B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes) könnten dem Vorhaben weiterhin entgegenstehen, sodass durch diese Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden.

Zum Schutz des Außenbereiches ist eine erleichterte Zulassung sonstiger Vorhaben des § 35 (2) BauGB an enge Vorgaben geknüpft. Ergänzend zu den in § 35 (6) Satz 1 BauGB benannten Rahmenbedingungen – bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist - ist ebenso Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Satzungsbereich erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen. Er besteht vorrangig aus wohnbaulich genutzten Gebäuden mit Nebenanlagen und Privatgärten sowie einem Gartenbaubetrieb. Landwirtschaftliche Nutzung finden in einem untergeordneten Umfang statt. Ein siedlungsstruktureller Ansatz von einigem Gewicht ist durch die (angrenzende) Bebauung vorhanden. Es wird insbesondere die Möglichkeit der Schließung baulicher Lücken in Richtung der geschlossenen Bebauung bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der Johannerstraße eröffnet und ein Außenwachstum nicht begünstigt. Das Satzungsgebiet ist durch die näheren Bestimmungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie liegt nicht vor.

Die Außenbereichssatzung „Blocktor“ vom 13.03.2013 wurde mit dem Ziel erlassen, eine gewisse Verdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlung zu ermöglichen. Aufgrund des Bauplatzmangels im Stadtteil Burgsteinfurt soll nun der vorrangig durch Wohnbebauung geprägte Bereich entlang der Landesstraße L 580 (Blocktor) im mittleren Teil der bestehenden Satzung eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste planungsrechtliche Grundlage für eine moderate Nachverdichtung erhalten. Zu diesem Zwecke sind die vorhandenen Baugrenzen anzupassen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu erhöhen. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ gemäß § 35 (6) BauGB erforderlich, bei der vor allem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Die übrigen Festlegungen der bestehenden Satzung werden unverändert übernommen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Er umfasst zwischen RadBahn Münsterland im Westen und Landesstraße L 580 (Blocktor) im Osten in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 30, die Flurstücke 33, 35, 323, 324, 325, 347, 348, 349, 895 und 896 zu einer Größe von insgesamt ca. 20.150 qm.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1. Regional- und Landesplanung**

Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ festgelegt.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

Die ursprüngliche Satzung gemäß § 35 (6) BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich „Blocktor“ ist am 13.03.2013 vom Rat der Kreisstadt Steinfurt beschlossen worden. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst im Stadtteil Burgsteinfurt die Flächen zwischen der Straße Landesstraße L 580 (Blocktor) im Osten, der Bahnlinie Münster-Gronau im Norden sowie der RadBahn Münsterland bzw. dem Baugebiet an der Johanniterstraße im Westen. Mit der Außenbereichssatzung wurden vor allem Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Gartenbaubetriebe entlang der L 580 geschaffen. Das festgelegte Baufeld zur Landesstraße hält einen Abstand von 5 m ein und weist eine Tiefe von 20 m auf. Nach Rechtskraft der Außenbereichssatzung ist bislang ein neues Wohngebäude nördlich des jetzigen Änderungsbereiches entstanden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ umfasst den mittleren Teil der ursprünglichen Satzung. Er beinhaltet im Norden die noch unbebauten Acker- bzw. Kleingartenparzellen und im Süden den Gartenbaubetrieb und zwei Wohnhäuser.

## **5. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht werden. Ebenso können bei Außenbereichsvorhaben nach § 35 (2) BauGB die öffentlichen Belange Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 (3) Nr. 1 BauGB) und Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 (3) Nr. 7 BauGB) nicht entgegengehalten werden.

Gemäß § 35 (6) BauGB können in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und nicht störenden Handwerksbetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB. Unter Handwerksbetrieben sind solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer Störwirkung gemäß § 6 (1) BauNVO auch in einem „Mischgebiet“ zulässig wären (nicht wesentlich störend). Zur Absicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebs sind auch diese Betriebsarten im Satzungsbereich grundsätzlich möglich.

Um den Gebietscharakter insgesamt nicht zu verändern, müssen sich Bauvorhaben analog zu § 34 BauGB insbesondere nach Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. So wird zumindest hinsichtlich der Außenmaße und Höhenentwicklung künftiger Gebäude eine gewisse Einheitlichkeit erreicht. Nähere Bestimmungen erfolgen zur städtebaulichen Ordnung des Satzungsbereiches insbesondere hinsichtlich der räumlichen Verortung baulicher (Neben-)Anlagen, der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Damit wird gegenüber der ursprünglichen Außenbereichssatzung eine bauliche Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht. Da der Erlass dieser Satzung nicht unmittelbar Baurechte begründet, ist es möglich, dass einzelne Bauvorhaben aufgrund anderer öffentlicher Belange nicht zulässig sind oder nur unter Auflagen realisiert werden können.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches ist grundsätzlich über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz möglich. Über die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 580 (Blocktor) mit straßenbegleitendem Radweg besteht in Richtung Norden eine kurzweilige Anbindung zum Stadtzentrum. Zur Erschließung neuer Vorhaben ist eine zentrale Zufahrt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW von der Landesstraße zu schaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind weitere Zufahrten zur L 580 nicht zulässig, weshalb entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt sind. Zur Erschließung bestehender Gebäude sind die vorhandenen Grundstückszufahrten zur Straße Landesstraße L 580 (Blocktor) nur solange zulässig, bis die zuvor beschriebene zentrale Erschließung hergestellt ist und über diese für das jeweilige Grundstück die (rückwärtige) Erschließung gesichert ist. Da eine abschnittsweise Gebietsentwicklung beabsichtigt ist, reduziert sich sukzessive die Anzahl der Zufahrten zur L 580.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1. Entwässerung**

Am westlichen Rand der Landesstraße L 580 (Blocktor) ist eine städtische Schmutzwasserdruckentwässerung vorhanden. Die bestehenden Gebäude sind daran angeschlossen. Neu entstehende Gebäude können ebenso unmittelbar daran oder alternativ über eine in der zuvor genannten zentralen Erschließung neu herzustellende Entwässerungseinrichtung daran angeschlossen werden. Eine entsprechende Entsorgung der Abwässer ist damit gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in dem in der Erschließungsstraße herzustellenden Regenwasserkanal gesammelt und dem nordöstlich angrenzenden Wasserlauf 1090 zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

### **7.2. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Eine Versorgungsleitung befindet sich ebenso am westlichen Rand der Landesstraße L 580 (Blocktor) und ist für die Planungszwecke entsprechend zu erweitern.

### **7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon**

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen alternativen Stromanbieter gesichert.

Ein Gasanschluss existiert im Satzungsbereich nicht. Insofern ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Bauvorhaben im Außenbereich stellen in der Regel einen Eingriff und Natur und Landschaft dar. In diesem Satzungsverfahren wird allerdings im Unterschied zu den Bauleitplänen bezüglich der Vermeidung bzw. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB betreffen, sind nicht möglich, da im Zuge der Satzungsaufstellung weder Umfang noch Maß zukünftiger Bauvorhaben abgeschätzt werden können und eine Verknüpfung mit § 9 (1) BauGB nicht gegeben ist. Insofern ist eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Aufstellung der Satzung nicht unmittelbar bewirkt. Auf Satzungsebene wird bestimmt, dass bei zulässigen Vorhaben zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (auch Obstbäume, h = 3,00 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen ist. Für die Grundstücksfläche sind bei wohnbaulichen Vorhaben die Bereiche der neuen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Flächen wie Erschließungsflächen, Vorgarten, Nutz- und Ziergarten u.ä. anzurechnen. Bei Handwerksbetrieben oder Gartenbaubetrieben ist das Betriebsgelände als Grundlage für die Berechnung der Ausgleichspflanzung heranzuziehen. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen.

Inwiefern darüberhinausgehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, wird wie bei jedem Außenbereichsvorhaben (§ 35 BauGB) bei dem konkreten Bauvorhaben nach §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) entschieden. Demnach wird bei der jeweiligen Bauantragsstellung die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt beteiligt. Mit der Baugenehmigung wird schließlich für die ordnungsgemäße, objektbezogene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung gesorgt.

Da es sich bei dem Satzungsbereich und dessen nahen Umfeld um einen vornehmlich dörflich geprägten Siedlungsbereich angrenzend zu stark frequentierten Verkehrswegen handelt und im Rahmen der Satzung Bauvorhaben in einem begrenzten Umfang begünstigt werden, die den Lückenschluss auf derzeit unbebauter Fläche herstellen, sind keine wesentlichen Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich zudem nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG unmittelbar betroffen. Im westlichen Nahbereich ist im Kataster schutzwürdiger Biotope die Fläche „stillgelegte Bahnstrecke zwischen Billerbeck und Rheine“ gekennzeichnet. Schutzziel ist insbesondere der Funktionserhalt der Biotopverbundachse sowie die Optimierung bzw. Neuanlage von Lebensräumen der Zauneidechse. Da durch die Planung eine bereits rechtskräftige Satzung modifiziert wird und keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden, werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

## 8.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vordersundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 175 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands und der zwischen dem Planbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

## 8.3. Artenschutz

Im Aufstellungsverfahren zur ursprünglichen Satzung gemäß § 35 (6) BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zum Schutz der Zauneidechse angeregt, die Pflanzung von Bäumen in einem Abstand von 10,00 m zum ehemaligen Bahndamm zu untersagen sowie andere Gehölze auf eine Höhe von 2,50 m zu beschränken. Dadurch sollte eine Beschattung der angrenzenden Maßnahmenfläche minimiert werden. Diese Vorgabe gilt weiterhin unverändert für das Grundstück Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 30, Flurstück 35.

Im Zuge der Änderung der Außenbereichssatzung und der damit verbundenen Erleichterung von Bauvorhaben wurde angesichts der Nähe zur ehemalige Schienenstrecke Rheine-Coesfeld und der dort umgesetzten Maßnahmen für die Zauneidechse sowie der Nähe zum nordöstlich der Schienenstrecke Münster-Enschede gelegenen FFH- mit vorgelagertem Landschaftsschutzgebiet geprüft, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Planung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Im zusammenfassenden Ergebnis der der Begründung anliegenden Artenschutzprüfung heißt es hierzu: „Für die Fledermausarten sind baumbewohnende Arten und Waldarten weitestgehend auszuschließen. Dagegen sind Gebäudebewohnende Arten potenziell vorkommend und vor Abriss von Gebäuden und Gewächshäusern zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutz und Hilfsmaßnahmen erforderlich. Bei Vögeln bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass im Untersuchungsgebiet Bruten von Gartenrotschwanz, Girlitz, Bluthänfling, Star, aber auch Feldsperling erwartet werden können. Für die Turteltaube wie auch für die weiteren Arten bestehen relevante Beeinträchtigungen des Nahrungsraumes. Daher wurden für diese Arten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von Vogelschutzhecken und Saumbereichen festgelegt. Mit den hier genannten Maßnahmen lässt sich somit eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG wirkungsvoll verhindern“.

#### **8.4. Immissionsschutz**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere die Belange des Immissionsschutzes.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die begünstigten Nutzungen müssen sich an den umgebenden Nutzungen orientieren und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die Übernahme dieser näheren Bestimmung werden die Immissionsschutzbelange gegenüber der Ursprungssatzung nicht verändert.

Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb Satzungsbereiches nur wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe begünstigt werden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionsbelastungen wie Schall durch die angrenzende Landesstraße L 580 (Blocktor) sowie Staub oder Gerüche durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte für den Außenbereich erreicht bzw. überschritten werden. Daher ist im Zuge von Genehmigungsverfahren für künftige Vorhaben (Neubau, Umbau, Anbau von zum dauerhaften Aufenthalt geeigneten Gebäuden) dafür Sorge zu tragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Inwieweit der dort ermittelte Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche gesonderte bauliche Maßnahmen erfordern, ist auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Bauvorhabens zu klären. Hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen ist darauf hinzuweisen, dass sich das Satzungsgebiet im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Der Satzungsbereich liegt nicht im unmittelbaren Einflussbereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle oder eines Tierhaltungsbetriebes, sodass vorhandene Geruchsbelästigungen nicht in einem offensichtlichen erheblichen Umfang auf das Plangebiet einwirken. Angrenzende Wohnnutzungen liegen näher zu relevanten Emissionsorten. Insofern erfolgt auch keine über das vorhandene Maß hinausgehende Betriebseinschränkung etwaiger Betriebe. Immissionsschutzrechtlich unzumutbare Geruchsmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.800 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 2.000 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

Andere Störungen oder Störeinflüsse, die auf das Plangebiet einwirken können, sind nicht bekannt.

## **8.5. Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine konkreten Ziele des Klimaschutzes verfolgt. Ein wichtiger Aspekt ist allerdings die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.01.2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten ist eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Entsprechend des Antragsschreibens zum Änderungsverfahren sollen nur Gebäude entstehen, die mindestens dem KfW-55-Standard entsprechen und somit nach den neuesten energetischen Vorgaben gebaut werden, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf die klimatische Situation sind nicht zu erwarten.

## **8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Teile des Satzungsbereiches werden bereits baulich genutzt und sind entsprechend versiegelt. Es handelt sich um eine gewerbliche und flächenintensive Nutzung (Gartenbaubetrieb) und um Wohnnutzungen. Nichtsdestotrotz können mit Aufstellung der Satzung vor allem im nördlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich und in den hinteren Gartenbereichen zusätzliche Versiegelungen entstehen. Diese werden jedoch durch die Festlegung von Baugrenzen, die großzügige Gartenbereiche sicherstellen, und Vorgaben zur Gartengestaltung deutlich eingegrenzt. Zudem ist über die Satzung für künftige Bauvorhaben die Pflanzung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Die mögliche Inanspruchnahme der bisher unversiegelten Flächen zur Nachverdichtung erscheint somit vertretbar.

Durch die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen auf maximal 20,00 qm wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten innerhalb eines bestehenden Satzungsbereiches erfolgt ebenso eine Innenentwicklung. Es wird kein Außenwachstum begünstigt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Satzungsbereich ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bereits teilweise versiegelt und anthropogen überprägt ist sowie eine bauliche Inanspruchnahme be-

reichsweitemöglich ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Das „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt enthält für den unmittelbaren Planbereich der 1. Änderung keine Darstellungen. Ein Altlastenverdacht für den räumlichen Geltungsbereich besteht somit nicht und nur für das nordöstlich angrenzende Grundstück Blocktor 78 mit der Kennzeichnung „21-28“.

### **8.7. Denkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der näheren Umgebung sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden. Somit ist im Falle einer Bebauung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

### **8.8. Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich.

### **8.9. Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

## 9. Verfahren

Bei der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ sind gemäß § 35 (6) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit dem Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht Bestandteil einer Außenbereichssatzung. Die Bindung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung schließt aber die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen einer Außenbereichssatzung auf die berührten Umweltbelange ein (vgl. Kapitel 8). Die Satzung tritt gemäß § 35 (6) in Verbindung mit § 10 (3) BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt in Kraft.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	30.04.2020
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

### Aufgestellt:

Steinfurt, 26.01.2021

Az.: FD61 / 61-26-09 / BFAbsBlocktor / Ep

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

### Anhang:

/

### Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Artenschutzprüfung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB „Blocktor“ in der Kreisstadt Steinfurt, Telgte, Januar 2021, erstellt durch Schultewolter - Landschaftsarchitekt

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt  
Außenbereichssatzung „Blocktor“ – 1. Änderung  
Lage im Stadtgebiet

