

Nr.: BA 274-93

Öffentlich

Beschlußvorlage

Beratungsfolge: Termin: TOP: Beratungsergebnis:
ja nein Enth. / Bemerk. Handz.

Bau.-A.	07.09.1993	10	Einst		
Stadtv.-V. (Entscheidung)	16.09.1993	9			

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zum Erlaß einer Satzung für einen bebauten Bereich im Außenbereich (Außenbereichssatzung) im Ortsteil Merfeld;

- hier: a) Beratung und Beschluß über Anregungen und Bedenken
b) Beschluß über die Begründung
c) Satzungsbeschluß

Zu a)

Während der durch Offenlegung des Satzungsentwurfes gegebenen Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.03.1993 bis einschl. 28.04.1993 sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Träger öffentlicher Belange:

1. Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) Bezirksdirektion Münster mit Schreiben vom 20.04.1993 (Anlage 1)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken der VEW wird nicht entsprochen.

Begründung:

Da durch die Satzung für einen Bereich im Außenbereich lediglich begünstigende Voraussetzungen für näher bestimmte Vorhaben geschaffen werden, nicht jedoch einem Bebauungsplan gleichzusetzende Bau-rechte konstituiert werden, müssen Maßnahmen zur Verlegung der das Gebiet durchlaufenden 10-KV-Freileitung einem evtl. Baugenehmigungs-verfahren vorbehalten bleiben, ohne daß hierdurch die mit dem Eigentum der betroffenen Grundstücke verbundenen Belange oder die

auf die Stromversorgung bezogenen öffentlichen Interessen abwägungserheblich berührt würden.

Da die Satzung keine Festsetzung zu Pflanzbindungen beinhaltet und eine räumlich bestimmte Standortbeschränkung für das Anpflanzen von Bäumen hier weder städtebaulich begründbar noch hinreichend eindeutig festsetzbar wäre, kann der diesbezügl. Anregung der VEW nicht entsprochen werden.

2. Westfälisches Amt für Landespflege mit Schreiben vom 29.04.1993
(Anlage 2)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Westf. Amtes für Landespflege wird nicht entsprochen.

Begründung:

Nach dem ausdrücklichen Regelungsgehalt des Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) (= § 4 Abs. 4 Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB u.a. nicht entgegengehalten werden kann, daß sie die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Da die Satzung -wie in der zugehörigen Begründung erläutert- sowohl hinsichtlich der notwendigen sachlichen Voraussetzungen als auch hinsichtlich des Bestimmungsgegenstandes in vollem Umfang die gesetzlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt, bestehen für die Anregungen und Bedenken bezügl. der Verfestigung einer Splittersiedlung weder inhaltlich noch planungsrechtlich gerechtfertigte Gründe.

Die Grenze des Satzungsbereiches verläuft in dem baumbestandenen Abschnitt der Bergstraße an deren Nordseite, so daß eine evtl. Beeinträchtigung der auf der Südseite der Straße vorhandenen Bäume durch Vorhaben, die aufgrund der Satzung begünstigt würden, ausgeschlossen ist.

3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (GAA) Coesfeld mit Schreiben vom 26.03.1993
(Anlage 3)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes wird nicht entsprochen.

Begründung:

Die Bedenken des GAA Coesfeld basieren auf der Annahme, durch die Satzung würde der Außenbereichscharakter des betroffenen Gebietes zu einem Wohngebiet geändert. Angesichts der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation entbehrt diese Auffassung jedoch einer nachvollziehbaren und gerechtfertigten Grundlage.

Aus der begrifflichen Gegenüberstellung von Außenbereich und Wohngebiet muß davon ausgegangen werden, daß das GAA, in die Terminologie des Baugesetzbuches übertragen, einen Übergang des Siedlungsan-

satzes zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennt. Festzustellen ist zunächst, daß der Gesetzgeber mit dem Wortlaut des Art. 2 § 4 Abs. 4 WoBauErlG über Satzungen für bebaute Bereiche im Außenbereich zwar nicht ausdrücklich die Entwicklungsmöglichkeit solcher Bereiche zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausgeschlossen hat, demgegenüber jedoch auch nicht ein tatsächliches oder - in Abgrenzung zu sog. Entwicklungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB - deklaratorisches Entstehen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles voraussetzt.

Auch wenn sich aufgrund der Satzungsbestimmungen die Zahl der Wohngebäude von derzeit 15 auf maximal 21 erhöhen könnte, würde es dieser baulichen Ansammlung im Vergleich zu der im Stadtgebiet bzw. im regionalen Umfeld vorhandenen und auf deutliche Schwerpunkte konzentrierte Siedlungsstruktur einerseits an dem notwendigen (quantitativen) Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil fehlen, wie sie auch andererseits mangels jeglicher Versorgungsinfrastruktur nicht die hierfür erforderliche (qualitative) Selbständigkeit aufweisen. Demnach bleibt der betroffene Bereich auch bei Anwendung der Satzungsbestimmungen hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Qualität unverändert dem Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zugeordnet, so daß durch die Satzung weder ein allgemeines Baurecht i.S. des § 34 BauGB mit entsprechend weitreichenden Eigentumsrechten konstituiert wird, noch eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbehaltene baurechtliche Qualifizierung erfolgt bzw. erfolgen könnte. Während somit auch kein unmittelbares Erfordernis dafür besteht, immissionsschutzbezogene Maßnahmen mit den näheren Satzungsbestimmungen erstmalig zu begründen oder zu konkretisieren, wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis des § 35 Abs. 2 BauGB relevante immissionsschutzbezogene Beurteilungsgrundlage durch die dabei notwendige Berücksichtigung schädlicher Umwelteinwirkungen als öffentlichem Belang i.S. des § 35 Abs. 3 BauGB sowie das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme gebildet und in ihrem Rahmen von der vorhandenen und das Gebiet prägenden Vorbelastung hinreichend bestimmt.

Bezügl. der mit dem Betrieb der Sportanlage verbundenen Belange ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß aufgrund der unveränderten Immissionsverhältnisse derzeit keine Voraussetzungen für die auf der Grundlage der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) durchzuführenden Maßnahmen erkennbar sind, soweit diese nicht bereits vor Erlaß der Satzung vorgelegen haben.

Demnach wird durch die Satzung hinsichtlich des Immissionsschutzes weder eine Beeinträchtigung des Sportbetriebes noch der angrenzenden Wohnbebauung ausgelöst.

4. Handwerkskammer Münster mit Schreiben vom 23.04.1993 (Anlage 4)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken der Handwerkskammer Münster wird nicht entsprochen.

Begründung:

Abweichend von den Angaben der Handwerkskammer Münster beträgt der Abstand zwischen dem Tischlereibetrieb Gehlmann, Bergstraße 49 und dem nächstgelegenen Wohngebäude im Satzungsgebiet (Bergstraße 45) tatsächlich ca. 120 m, während durch die Begünstigungen der Satzung

eine Verkürzung auf ca. 100 m erfolgen könnte. Dieser Abstand kann sowohl unter Bezug auf den Abstandserlaß (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung -RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 -VB3-8804.25.1 (V Nr. 2/90) wie auch nach Aussage des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Coesfeld (vgl. Anlage 3) als ausreichend für die Vermeidung von Immissionskonflikten angesehen werden. Unabhängig davon wird hinsichtlich der Beurteilung immissionsschutzbezogener Belange im Rahmen dieser Außenbereichssatzung auf die Begründung zu der unter a) Punkt 3 dieser Vorlage genannten Beschlußfassung verwiesen.

Da insoweit auch der Empfehlung, die Satzung auch auf Vorhaben zu erstrecken die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die argumentative Grundlage entzogen ist, erübrigt sich eine weitergehende diesbezügliche Interessenabwägung.

5. Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Münster
mit Schreiben vom 29.04.1993 (Anlage 5)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des StAWA Münster wird nicht entsprochen.

Begründung:

Obwohl in einer Satzung auf der Grundlage des Art. 2 § 4 Abs. 4 Wo-BauErlG nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden können, ohne daß der Gesetzgeber hierbei ausdrücklich einen Bezug zu dem -abschließenden- Katalog des § 9 BauGB über den Inhalt eines Bebauungsplanes hergestellt hat, können und müssen die Möglichkeiten näherer Zulässigkeitsbestimmungen aufgrund der Einbindung sog. Außenbereichssatzungen in die planungsrechtliche Systematik als begrenzt angesehen werden. Ergibt sich bereits aus dem grundsätzlichen Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, nur solche Bestimmungen städtebaulichen Inhalts treffen zu können, muß aus der Tatsache, daß Außenbereichssatzungen ein gegenüber dem Bebauungsplan deutlich untergeordnetes Planungsinstrument bilden, zudem auch eine vergleichsweise reduzierte Regelungsichte gefolgert werden.

Soweit die geforderten Festsetzungen eines maximal zulässigen Befestigungsgrades und erforderlicher Maßnahmen zur Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser durch die jeweilige Verfügbarkeit spezialgesetzlicher Vorschriften der inhaltlichen Reichweite eines Bebauungsplanes entzogen sind, ist für derartige Satzungsbestimmungen zumindest keine eindeutige rechtliche Grundlage erkennbar. Demgegenüber besteht jedoch weiterhin für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich geltenden Regelungen des § 35 Abs. 2 die Möglichkeit, den hier betroffenen wasserwirtschaftlichen bzw. landschaftlichen und damit öffentlichen Belangen im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechend qualifizierte Auflagen und Bedingungen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wird dem Bestreben einer minimierten Flächenversiegelung bereits durch die auf 120 qm begrenzte Grundfläche der Wohngebäude als nähere Zulässigkeitsvoraussetzung des § 3 der Satzung gefolgt. Im Übrigen ist seitens der Stadt Dülmen beabsichtigt, zum Zwecke der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken eine Änderung der bisher mit einem Anschluß- und Benutzungszwang verbundenen Entwässerungssatzung vorzunehmen und somit die im weiteren erforderlichen rechtli-

chen Voraussetzungen zu schaffen.

6. Kreis Coesfeld -Amt für Naturschutz, Landschaftspflege und
Planung- mit Schreiben vom 21.04.1993 (Anlage 6)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Kreises Coesfeld wird nicht entsprochen.

Begründung:

Bezügl. der Versickerung von Regenwasser wird auf die Begründung zu dem unter a) Punkt 5 dieser Vorlage genannten Beschlußentwurf verwiesen.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, daß die Löschwasserversorgung des Gebietes nach Aussage der Freiwilligen Feuerwehr Dülmen und in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt durch Hydranten gesichert ist.

Ebenfalls ist klarzustellen, daß Gewässer im Satzungsbereich nicht existieren und somit diesbezügl. Belange nicht berührt sind.

7. Lippeverband mit Schreiben vom 02.04.1993 (Anlage 7)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Lippeverbandes wird in der Weise entsprochen, daß das anfallende Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation abgeführt wird.

Begründung:

Durch die Entwässerungssatzung der Stadt Dülmen ist ein Anschluß der Gebäude an den im Verlauf der Bergstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal und dessen Benutzung grundsätzlich sichergestellt. Dabei wird hinsichtlich der konkreten Bedingungen auf die Begründung zu dem unter a) Punkt 9 dieser Vorlage genannten Beschlußentwurf verwiesen.

Unabhängig davon kann und sollte unverschmutztes Niederschlagswasser auf der Grundlage einer beabsichtigten und darauf bezogenen Änderung der Entwässerungssatzung auf den Grundstücken verrieselt werden.

Weitere Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben positive Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für Agrarordnung, Coesfeld
- Bergamt, Marl
- Bischöfliches Generalvikariat, Münster
- Bundesvermögensamt, Münster
- Deutsche Bundespost Telekom, Direktion Münster

- Evangelische Kirche von Westfalen
- Industrie- und Handelskammer, Münster
- Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen
- Landwirtschaftskammer Westf.-Lippe
- Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen
- Ruhrgas AG, Essen
- Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf
- Westf. Museum f. Archäologie -Amt für Denkmalpflege-

Betroffene Bürger

8. Herr Theo Göckener mit mündlicher Stellungnahme zur Niederschrift an Amtsstelle am 15.04.1993 (Anlage 8)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Herrn Göckener wird nicht entsprochen.

Begründung:

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) sind Satzungen für bebaute Bereiche im Außenbereich an die Voraussetzung gebunden, daß diese Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in ihnen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Damit bleibt die Begünstigung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, ausschließlich auf eine nach innen gerichtete Verdichtung bestehender Siedlungsansätze beschränkt.

Während diese Voraussetzungen auf die nördliche Seite der Bergstraße wie auch die in ihrem südöstlichen Bereich gelegenen und von den Wohngebäuden Nr. 26, 13 und 15 umfaßten Grundstücke zutreffen, unterliegt der süd- und nordwestlich der Bergstraße gelegene Bereich wie auch das in Rede stehende Flurstück 101 einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzung einschließlich diesem Zweck dienender Bebauung oder aber verfügt -wie die Fläche des Sportplatzes- nicht über eine Wohnbebauung mit ausreichendem Gewicht.

Eine Ausweitung des Satzungsgebietes in den südwestlichen Bereich der Bergstraße würde aufgrund der damit verbundenen Erweiterung einer Splittersiedlung eine mit den gesetzlichen Anforderungen unvereinbare Beeinträchtigung öffentlicher Belange bedeuten und -insoweit eine Siedlungserweiterung in dem geschützten Außenbereich begünstigt würde- dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

9. Herr Anton Wagner mit Schreiben vom 19.04.1993 (Anlage 9)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Herrn Wagner wird insoweit entsprochen, als eine Vergrößerung des Abwasserkanals im Verlauf der Bergstraße -angemeldet für das Haushaltsjahr 1994- in Planung genommen wird.

Begründung:

Da der im Trassenverlauf der Bergstraße vorhandene Abwasserkanal auch ohne Anschluß neuer Wohneinheiten einer Sanierung bedarf, ist eine mittelfristige Kanalvergrößerung erforderlich und bereits für die nächstjährige Haushaltsplanung vorgemerkt.

In Anbetracht der Tatsache, daß die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet zwar eine gesicherte Erschließung, nicht jedoch deren unmittelbare Existenz voraussetzt, und im übrigen dem Nachweis im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten bleibt, kann mit den geplanten Kanalausbaumaßnahmen eine hinreichende Gewährleistung für eine Sicherstellung der Erschließung im Sinne des Gebotes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben angesehen werden.

10. Herr Heinz Kirsch mit Schreiben vom 25.04.1993 (Anlage 10)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Herrn Kirsch wird durch die Erweiterung des Satzungsgebietes entsprochen.

Begründung:

Der Verlauf der westlichen Grenze des ursprünglichen Satzungsentwurfes sowie die dort parallel geführte Baugrenze sollen einen baulichen Abschluß des Siedlungsansatzes auf dem Grundstück des Herrn Kirsch (Flurstück 39) begünstigen. Dabei wurde aufgrund einer für dieses Grundstück bestehenden Bauvoranfrage einschließlich Teilungsentwurf davon ausgegangen, daß der für eine bauliche Nutzung bisher ungünstige Grundstückszuschnitt entsprechend der vorgesehenen Grenze des Satzungsgebietes zu verändern sei und daher die westliche Spitze des bestehenden Grundstückes aus der Satzung ausgegrenzt werden könne. Da jedoch dieser Flächenanteil nicht mehr auf die nach den Satzungsbestimmungen erforderliche Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden könnte und durch einen entsprechenden Flächenerwerb des Nachbargrundstückes ausgeglichen werden müßte, wäre hiermit eine unbeabsichtigte Härte entstanden. Durch die vorgenommene Änderung des Grenzverlaufes wird diese Härte nunmehr beseitigt, ohne jedoch gleichzeitig eine über die bisherige Konzeption hinausgehende Ausweitung der Bebauung zu begünstigen.

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Zu b)

Beschlußentwurf:

Die Begründung zur Satzung für einen bebauten Bereich im Außenbereich im Ortsteil Merfeld wird in der gegenüber dem Entwurfsbeschluß unveränderten Form beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zur Satzung hat an dem Beschluß über die Satzung teilzunehmen (kein formeller Bestandteil des Satzungsbeschlusses).

Zu c)

BeschluBentwurf:

Gemäß Art. 2 § 4 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG - = § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. den §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechtes vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) wird die Satzung für einen bebauten Bereich im Außenbereich (Außenbereichssatzung) im Ortsteil Merfeld der Stadt Dülmen, bestehend aus dem Plangrundriß und den textlichen Satzungsbestimmungen, in der nach dem als Offenlage durchgeführten Beteiligungsverfahren geänderten Fassung beschlossen.

Begründung:

Die Satzung ist gemäß Art. 2 § 4 Abs. 4 WoBauErlG als Satzung zu beschließen.

I.V.

Sobirey
Erster Beigeordneter



DER STADTDIREKTOR
- Amt 10 -

Dülmen, 17.9.93

Urschr.

Amt 61

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend BeschlüBentwurf (jeweils

zu getrennten Abstimmungen) I. A.

(Schriftführer)