

Begründung

zur Satzung gemäß § 35 Abs.6 Baugesetzbuch (Bau GB) -Außenbereichssatzung- für einen Bereich der Bauerschaft Börnste, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 91

- 1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung**
- 2. Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Ziele und Zweck der Satzung**
- 4. Zulässigkeit von Vorhaben**
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltein- und Auswirkungen, Immissionen**
- 7. Bau- und Bodendenkmale**

1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb der Bauerschaft Börnste, zwischen den Siedlungsgebieten Dülmen-Mitte und Merfeld. Als Erschließungsstraße dient zum einen die ehemalige L600 in ost-westlichem Verlauf, zum anderen der Wirtschaftsweg 523 in nord-südlichem Verlauf.

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich, der durch nicht landwirtschaftsgebundene Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Nebennutzungen geprägt ist. Dabei handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung um Ein- und Zweifamilienhäuser, in ausschließlich offener ein- und zweigeschossiger Bauweise. Entsprechend der außenbereichstypischen aufgelockerten Siedlungsstruktur weisen die bebauten Grundstücke überwiegend eine Größe von mindestens 800 m² auf, während die durch Wohngebäude überbaute Fläche in der Regel durchschnittlich bei ca. 145 m² liegt. Ausnahme bildet hier sowohl in Grundstücksgröße als auch überbaute Fläche ein vorhandenes ehemaliges Schulgebäude, das zu einem Wohngebäude umgebaut wurde.

In unmittelbarer Nähe des Satzungsgebietes (nördlich der ehemaligen L 600) befindet sich ein Betrieb für die Herstellung von Betonfertigteilen. Östlich und westlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Eine kleine bewaldete Fläche grenzt an eine größere Freifläche südlich des Plangebietes an.

2. Bestehendes Planungsrecht

Ein Bereich des Plangebietes, der östlich des Wirtschaftsweges 523 liegt, wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ohne Entwicklung dargestellt. In einem Parallelverfahren wird eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung dieses Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft vorbereitet. Das übrige Satzungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich das Bebauungsplangebiet „Lütkenhaus“ an, der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbe- und Industriegebiet fest.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung wird das primäre Ziel verfolgt, für ein eng abgegrenztes Gebiet im Außenbereich, das bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist, einzelne Wohnbauvorhaben im Rahmen einer inneren Verdichtung und damit unter den Bedingungen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu begünstigen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Durch den Erlass der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB werden für das abgegrenzte Gebiet im Außenbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

Außenbereichsatzung Börnste

zu Wohnzwecken dienender baulicher Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 2 (BauGB) allgemein begünstigt.

Danach kann diesen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Um eine der Zielsetzung entsprechende harmonische und außenbereichsverträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Größe der Grundfläche, die Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke im Rahmen des prägenden Bestandes zu treffen sowie mittels Baugrenzen eine bestimmte Lage der zukünftigen Bebauung auf den Grundstücken festzulegen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am baulichen Bestand und vorhandenen Gebäudefluchten. Somit soll gewährleistet werden, dass ein baulicher Zusammenhang zwischen neuen und vorhandenen Gebäuden entsteht.

Unabhängig hiervon gilt jedoch für die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben die Beachtung derjenigen in § 35 Abs. 3 BauGB bezeichneten öffentlichen Belange, die nach den Satzungsbestimmungen nicht explizit ausgeschlossen sind, da das Gebiet auch nach Erlass der Satzung dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Aus diesem Grund bleiben auch die nach § 35 Abs.1 BauGB privilegierten Vorhaben sowie die nach § 35 Abs. 4 BauGB allgemein begünstigten Vorhaben von den Bestimmungen der Satzung unberührt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die in Ost-West Richtung verlaufende ehemalige L600 sowie den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg 523 ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Bei einer Bebauung und Teilung des jetzigen Grundstückes (Flurstück 94 tlw.) muss die Erschließung einiger Baugrundstücke privatrechtlich geregelt werden, da ein direkter Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche ggf. aufgrund der Zuschnitte der neuen Grundstücke nicht möglich ist.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über private Hausbrunnen, die für den Außenbereich als übliche Versorgungsart zu bewerten ist.

Die Versorgung des Bereiches mit Strom erfolgt über das vorhandene Leitungssystem der Stadtwerke.

Mit den in dem Bereich vorhandenen Schmutzwasserkanälen und der regelmäßigen Abfallentsorgung ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt.

6. Umweltein – und Auswirkungen, Immissionen

Da die zusätzlich möglichen baulichen Maßnahmen gegenüber der vorhandenen Bebauung quantitativ untergeordnet bleiben und durch die enge Umgrenzung des Gebietes lediglich eine nach innen gerichtete Entwicklung stattfinden kann, sind Auswirkungen auf die natürliche Umwelt einschließlich ihrer Funktion nicht zu erwarten.

Außenbereichsatzung Börnste

Insoweit kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet nicht existieren und auch durch die Satzungsbestimmungen nicht begünstigt werden, können gebietsinterne Störungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 BauGB muss mit Beeinträchtigungen des Gebietes durch Emissionen angrenzender landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen gerechnet werden, ohne dass jedoch für eine Wohnnutzung im Außenbereich untypische und unzumutbare Störungen oder gesundheitliche Belastungen in Art und Umfang anzunehmen sind, die Maßnahmen der Konfliktbewältigung erforderlich machen würden.

Angrenzend an den östlichen Geltungsbereich sowie im Bereich eines bebauten Grundstückes innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich eine Altablagerung, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Bezeichnung „Ehemalige Boden- und Bauschuttablagerung „ Alte Schule Stadt – Nr.: Dü 11)“ erfasst ist. Bei der Ablagerung handelt es sich um nicht verunreinigte Boden- und Bauschuttablagerungen.

Die Altablagerungen befinden sich auf Grundstücksbereichen, die für eine Neubebauung nicht zur Verfügung stehen. Zum einen handelt es sich um eine Fläche, die außerhalb des Satzungsgebietes liegt (Flurstück 159), zum anderen ist ein Grundstück innerhalb der Satzung (Flst. 100) betroffen, das seit 1979 mit einem Wohnhaus bebaut ist, für das jedoch keine Möglichkeit mehr besteht, im Rahmen der Satzungsbestimmungen ein zusätzliches Vorhaben (Abriss und Neubau ausgenommen) zu verwirklichen. Sollte es zu einer evtl. zu erteilenden Baugenehmigung für eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB kommen, so wären dennoch zu konstatierende Auswirkungen als öffentlicher Belang i.S. des § 35 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Beurteilungsgrundlage und somit zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist seitens eines Privateigentümers geäußert worden, dass im Bereich des derzeit unbebauten, innerhalb des Satzungsbereiches befindlichen Flurstücks 94 ebenfalls eine Auffüllung mit Bauschutt vorhanden ist. Laut Information des Kreises Coesfeld, als Untere Bodenschutzbehörde, ist davon auszugehen, dass hier ggf. ebenfalls die im Bereich des Flurstücks 159 abgelagerten nicht verunreinigten Boden- und Bauschuttablagerungen vorhanden sind. Da keine weiteren Verdachtsmomente vorliegen, sind Untersuchungen nach Aussage des Kreises ebenso nicht erforderlich wie eine Kennzeichnung der Fläche. Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird auf einen entsprechenden Nachweis zur Standsicherheit aufgrund einer möglichen Auffüllung hingewiesen. Des Weiteren wird ein Hinweis in die Genehmigung übernommen, dass bei Auffälligkeiten die Stadt Dülmen bzw. der Kreis Coesfeld zu benachrichtigen ist.

Das an das Satzungsgebiet unmittelbar angrenzende Bebauungsplangebiet „Lütkenhaus“ setzt ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 wurde ein Schallschutzgutachten seitens eines Ingenieurbüros erstellt, das neben der Ermittlung der damaligen Immissionssituation eine Prognose der zukünftigen Entwicklung des Betonfertigteilwerks beinhaltet. Die Berechnungen stellen u.a. auf die vorhandene Wohnbebauung im Satzungsgebiet ab. Für die Festlegung der Orientierungswerte wurde für die Lage im Außenbereich eine Mischgebietsnutzung zugrunde gelegt. Laut Gutachten werden die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Die bereits vorhandene

Außenbereichsatzung Börnste

Wohnbebauung bildet somit den Beurteilungsmaßstab. Weitere Bebauungen fügen sich entsprechend ein.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes schafft keine Voraussetzungen für ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Emissionsquelle.

7. Bau- und Bodendenkmale

Im Bereich der Kreuzung der ehemaligen L 600 und des Wirtschaftsweges 523 befindet sich auf dem Flurstück 89 ein Ehrenmal.

Im übrigen Bereich existieren nach vorliegenden Erkenntnissen weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Satzungsgebietes Bau- und Bodendenkmale oder denkmalwürdige Objekte.

Aufgestellt:

Dülmen, 20.02.2006

Dez. III / FB 611

Im Auftrag

gez.

Wiechers

(Städtische Oberbaurätin)