

BEGRÜNDUNG

zur Satzung gemäß Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG = § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)) - Außenbereichssatzung - für den Bereich der Bergstraße am nördlichen Rand des Ortsteiles Merfeld, Gemarkung Merfeld, Flur 8 und 9

1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziele und Zwecke der Satzung
4. Zulässigkeit von Vorhaben
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Umweltein- und -auswirkungen, stoffliche Bodenbelastungen
7. Bau- und Bodendenkmale

1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung

Der Satzungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Merfeld entlang der Bergstraße, die in ihrem südlichen Verlauf in die Borkener Straße (L 600) einmündet.

Die Satzung umfaßt einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich, der durch nicht landwirtschaftsgebundene Wohnbebauung einschließlich gärtnerischer Nebennutzungen geprägt ist. Dabei handelt es sich bei den vorhandenen Wohngebäuden um ein- und zweigeschossige Einzelhäuser, wobei Vollgeschosse unter geneigten Dachflächen nicht berücksichtigt sind. Während sich die Bebauung im westlichen Teil des Siedlungsansatzes ausschließlich nördlich der Bergstraße befindet und hier auf eine einfache Erschließungstiefe beschränkt bleibt, weitet sie sich im östlichen Teil einerseits auf den südlich der Bergstraße gelegenen Bereich andererseits auch auf die hinteren Grundstücksbereiche aus.

Entsprechend der für den Außenbereich charakteristischen aufgelockerten Siedlungsstruktur liegt die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche ohne Garagen und Nebenanlagen in der Regel unter 120 m², die Größe der Grundstücke dagegen über 800 m². Resultierend aus der Lage des Satzungsgebietes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und Außenbereich beginnt bereits im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Borkener Straße der im Zusammenhang bebaute Ortsteil und schließt mit einem südlich der Bergstraße gelegenen Sportplatz eine funktional eher dem Innenbereich zugehörige Nutzung an. Dennoch wird das Umfeld des Gebietes überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Flächen bestimmt. Hierzu zählen auch die im beidseitigen Verlauf der Bergstraße bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude, ausgenommenen eines in ca. 100 m zur Grenze des Satzungsgebietes befindlichen Schreinereibetriebes.

2. Bestehendes Planungsrecht

In Konsequenz der beschriebenen Nutzungen und der planungsrechtlichen Einordnung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich stellt der Flächennutzungsplan das Satzungsgebiet und den überwiegenden Teil seiner Umgebung als "Fläche für die Landwirtschaft", den nördlich gelegenen Waldbereich als "Fläche für die Forstwirtschaft" sowie den bestehenden Sportplatz als "Grünfläche" mit dem Nutzungszweck "Sportplatz" dar. Das im weiteren südöstlichen Umfeld gelegene Siedlungsgebiet wird dementsprechend von der Darstellung als "Gemischte Baufläche" bzw. "Wohnbaufläche" erfaßt. Während diese Nutzungen zum Teil durch verschiedene Bebauungspläne qualifiziert werden, bestehen weder für das Satzungsgebiet noch dessen direkter Umgebung verbindliche Bauleitpläne.

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Mit der Aufstellung dieser Satzung wird das primäre Ziel

...

verfolgt, für ein 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.

Durch Nutzung einzelner Restflächen innerhalb des in Anerkennung der realen Bau- und Nutzungsstruktur abgegrenzten Satzungsgebietes ließen sich nach den näheren Bestimmungen der Satzung ca. 5 Wohngebäude realisieren und so unter ressourcenschonender Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktureinrichtungen ein partieller Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnbedarfs geleistet werden, ohne den Außenbereich in seiner funktionalen Bedeutung und seinem besonderen planungsrechtlich manifestierten Stellenwert zu beeinträchtigen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Durch den Erlaß der Satzung gemäß Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) werden für das abgegrenzte Gebiet im Außenbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dienender baulicher Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (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, außenbereichsverträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Größe der Grundfläche, der Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke zu treffen sowie mittels Baugrenzen eine in die umgebende Landschaft gerichtete Hinterlandbebauung auszuschließen.

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 privilegierten Vorhaben sowie die nach § 35 Abs. 4 BauGB allgemein bzw. nach Art. 2 § 4 Abs. 3 WoBauErlG besonders begünstigten Vorhaben von den Bestimmungen der Satzung unberührt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Bergstraße und ihrem unmittelbaren Anschluß an die Borkener Straße (L 600) ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung aller Grundstücke gewährleistet.

Mit dem im Bereich der Erschließungsstraße vorhandenen Abwässerkanälen, den von den Stadtwerken Dülmen GmbH betriebenen Strom- und Wasserleitungssystemen sowie der regelmäßigen Abfallsammlung durch ein privates Entsorgungsunternehmen ist gleichfalls die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt.

6. Umweltein- und Auswirkungen, stoffliche Bodenbelastungen

Da aufgrund der engen Abgrenzung des Satzungsgebietes und der näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben lediglich eine Verdichtung im Rahmen des baulichen Bestandes stattfinden kann, sind Auswirkungen auf die natürliche Umwelt einschließlich ihrer anthropogenen Funktionen durch Flächeninanspruchnahme, Kfz-Verkehr und sonstige Emissionen nicht zu erwarten.

Entsprechend der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB muß mit Beeinträchtigungen des Gebietes durch Emissionen der angrenzenden 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.

In Analogie gilt dies auch für die von dem südlich der Bergstraße gelegenen Sportplatz und der im westlichen Umfeld existierenden Schreinereibetrieb ausgehenden Lärmimmissionen, insoweit die in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandene Wohnbebauung einen entsprechenden Beurteilungsmaßstab abbildet und die Abgrenzung des Satzungsgebietes keine Voraussetzungen für ein Heranrücken der Wohnbebauung an diese Emissionsquellen schafft.

Gebietsinterne Konflikte können bereits deshalb ausgeschlossen werden, weil innerhalb des Satzungsgebietes ausschließlich Wohnnutzungen existieren.

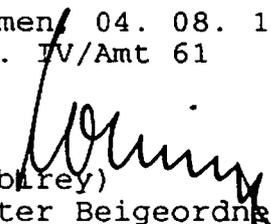
Über Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder ein Verdacht noch konkrete Erkenntnisse vor.

7. Bau- und Bodendenkmale

Nach vorliegenden Erkenntnissen existieren weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Satzungsgebietes Bau- und Bodendenkmale oder denkmalwürdige Objekte.

Aufgestellt:

Dülmen, 04. 08. 1993
Dez. IV/Amt 61


(Sobirey)
Erster Beigeordneter