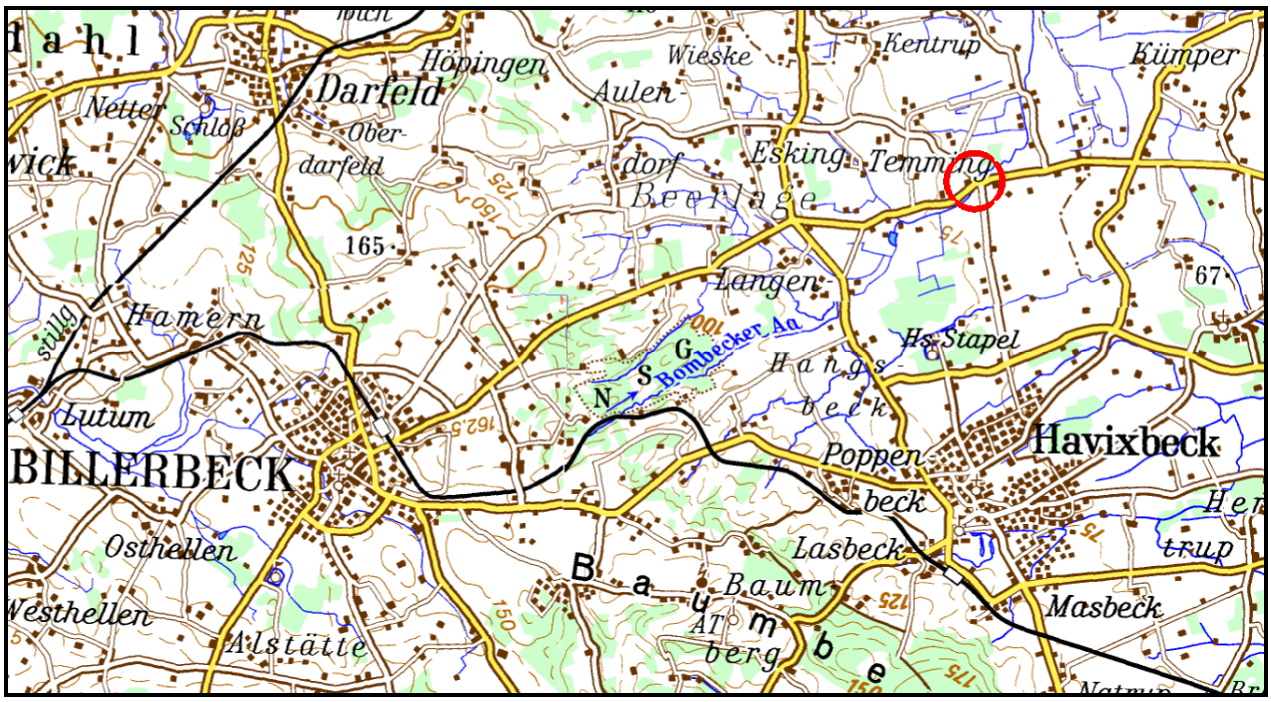

Stadt Billerbeck

Begründung

Außenbereichssatzung „Thumann`s Mühle“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Januar 2014

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, für den Bereich um die ehemalige Mühle (Temming 34c) eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) über bebaute Bereiche im Außenbereich aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Nordosten der Stadt Billerbeck in der Bauernschaft Temming. Die betroffenen Grundstücke liegen im näheren Umfeld der Gaststätte „Thumann`s Mühle“. Die Satzung umfasst in der Gemarkung Beerlage folgende Grundstücke:

- In der Flur 13, Flurstücke 131 tlw. und 132 tlw.
- In der Flur 14, Flurstücke 281 tlw., 279 tlw., 313, 314, 16 – 18, 305 tlw., 352 tlw., 355 tlw., 317, 318 tlw., 264 tlw., 274 tlw. sowie Teile der Flurstücke 10 und 11.

3. Voraussetzungen und Ziel der Satzung

Es liegt hier ein bebauter Bereich vor, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in der eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sowie gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Die Gebäude gruppieren sich um den Kreuzungsbereich der K 38 und L 506. Insgesamt ist der Geltungsbereich der Satzung geprägt durch Nutzungen, welche bestandsbezogen nach § 35 Absätze 3 und 4 BauGB im Außenbereich zulässig sind.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen heute vier Wohnhäuser, eine Gaststätte (älteste Genehmigung laut Bauakte von 1903), eine Reithalle mit Reitplätzen von 1974 (letzte Genehmigung einer geringfügigen Erweiterung eines Gewerbebetriebes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB 2010), ein Busunternehmen mit Genehmigung von 1985 (entstanden aus einer Werkstatt mit Tankstelle vor 1936) sowie eine gewerbliche Getreidemühle (Thumann`s Mühle) aus dem Jahre 1937. Viele der heutigen Nutzungen haben sich aus ehemals landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt. Der Bereich ist jedoch nicht mehr landwirtschaftlich geprägt. Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind in dem Bereich und der näheren Umgebung nicht mehr vorhanden.

Das o.g. Mühlengebäude wurde nun veräußert und der neue Eigentümer möchte es zu Wohnzwecken nutzen. Da es sich nicht um eine landwirtschaftliche Mühle gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, ist eine Umnutzung entsprechend § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht möglich. Das Gebäude hat zwar keinen Denkmalwert, ist jedoch für den Bereich prägend. Das Gebäude ist von der Bausubstanz und dem Grundriss geeignet für eine Wohnnutzung.

Durch die Satzung soll insbesondere die Erhaltung der Gebäudesubstanz unterstützt und eine Begünstigung ansonsten nicht privilegierter Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Ziel ist nicht die Zersiedlung der Landschaft durch eine weitere Be-

bauung in die Landschaft hinein, sondern die Förderung der Entwicklung des Gebäudebestandes zu Wohnzwecken. Aufgrund der gewerblichen Prägung des Gebietes soll sich die Satzung aber auch auf Vorhaben erstrecken, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da hier keine neue Siedlungsentwicklung im Außenbereich unterstützt, sondern vorhandener Gebäudebestand über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Südlich an die Reithalle schließen sich die Reitplätze des Reitervereines an. Da es sich insgesamt um einen gewerblichen Betrieb im Außenbereich handelt, sind die Flächen komplett mit aufgenommen worden. Es handelt sich bei den Reitplätzen nicht um eine Freifläche, sondern um genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne des § 29 BauGB, welche durch die Satzung planungsrechtlich gesichert werden. Da durch die Satzung keine zusätzlichen Gebäude begründet werden können, ist eine Bebauung z.B. mit Wohnhäusern durch die Satzung nicht möglich.

Durch die Satzung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Durch die Satzung besteht auch kein Anhaltspunkt, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht (Erhaltungsziele und Schutzwecke der FFH Gebiete und Vogelschutzgebiete).
Die Steinfurter Aa ist nördlich des Stauwehrs, welches das Wasser im Bereich der Gaststätte staut, FFH Gebiet (Kennung DE-3910-301). Es erstreckt sich mit einer Größe von 31 ha über die Kreise Coesfeld und Steinfurt. Die Steinfurter Aa ist ein kleiner, ausgebauter und begradigter Fluss mit wenigen naturnahen Abschnitten, der durch eine überwiegend ackerbaulich genutzte Landschaft fließt. Die internationale Bedeutung der Steinfurter Aa ist durch das Vorkommen einer der landesweit individuenstärksten und mit einer natürlichen Altersstruktur ausgezeichneten Populationen des Steinbeißers begründet. Wichtigstes Ziel ist die Erhaltung einer stabilen Steinbeißerpopulation vor allem durch den Erhalt des für die Lebensweise des Steinbeißers notwendigen Bachgrundes (Sandablagerungen). Langfristig sollte eine ökologische Durchgängigkeit und ein dem Leitbild des Tieflandbaches entsprechender Gewässerzustand angestrebt werden, um den Bach als Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten zu entwickeln und die Wasserqualität (Wassertemperatur, Sauerstoffgehalt etc.) weiter zu verbessern. Außerdem sollte die Durchgängigkeit des Fließgewässers durch die Beseitigung von Wehren oder durch den Einbau von Fischpässen wieder hergestellt werden.

Gegenüber den bereits bisher zulässigen Vorhaben nach § 35 BauGB werden durch die Satzung keine zusätzlichen baulichen Anlagen ermöglicht, die eine Störung der Fischvorkommen (z. B. durch Veränderung des Wasserlaufs) vermuten lassen. Unabhängig von der Satzung ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung nicht entgegen gehalten werden, dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Der Geltungsbereich der Satzung hat bereits wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes.
Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist demnach nicht erforderlich.

5. Verkehrliche Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Häuser sind durch vorhandene Zufahrten an die K 38 und die L 506 angebunden.

Eine öffentliche Wasserversorgung ist nicht vorhanden. Auch besteht kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Löschwasserversorgung ist durch die Steinfurter Aa (Anschluss im Bereich des bestehenden Stauwerks) gesichert.

6. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit möglichen Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung wurde überprüft, ob durch die Satzung, insbesondere bezüglich der Geruchsimmissionen, mit Einschränkungen zu rechnen ist.
Zunächst kann festgestellt werden, dass zwar einige Wohnhäuser einen landwirtschaftlichen Ursprung hatten, die aktuellen Baugenehmigungen jedoch für alle Gebäude ohne landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB erteilt wurden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung ergibt sich daher durch die Satzung kein geänderter immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch der Wohngebäude. Die schutzwürdigen Nutzungen im Satzungsbereich genießen demnach weiterhin bezüglich der Geruchsimmissionen den Schutzanspruch von 25 % Geruchshäufigkeiten pro Jahresstunden (gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie).

Im Kreuzungsbereich gegenüber der Mühle gibt es zudem ein Busunternehmen. Die Genehmigung umfasst den Betrieb mit drei Großbussen, einem Kleinbus und zwei PKW. Der Betrieb ist in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden und bedient unter anderem den Ortslinienverkehr im Bereich Billerbeck. Zusätzlich werden Reisebusfahrten angeboten. Insbesondere bei den Reisebusangeboten kann es vorkommen, dass die Abfahrt oder Ankunft innerhalb der Ruhezeiten (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) liegen. Die Mühle, welche zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll, wäre zukünftig das nächstgelegene Wohnhaus. Insofern könnte ohne weitere Regelung ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe eintreten. Um dies zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist für das zukünftige Wohngebäude ein Nutzungskonzept entwickelt worden, welches schutzbedürftige Räume nicht in Richtung der Geräuschquellen anordnet. Dieses ist Grundlage der näheren Bestimmungen für dieses Gebäude. Das Nutzungskonzept

ist zudem in einem städtebaulichen Vertrag verankert und wird so auch möglichen Rechtsnachfolgern auferlegt.

7. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Unabhängig von den näheren Bestimmungen bleiben die Vorhaben, welche ihre Zulässigkeit durch übrige Bestimmungen nach § 35 BauGB begründen, weiterhin zulässig.

Die Satzung soll Vorhaben begünstigen, welche sich im Wesentlichen auf Nutzungsänderungen und Änderungen von vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken beschränkt. Zudem sollen neben einer Nutzung zu Wohnzwecken auch die Nutzung bestehender Bausubstanz für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein. Erweiterungen richten sich weiter nach den Vorschriften des § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Für die ehemalige Mühle (Hausnummer 34 c) wird die Nutzungsänderung in Wohnnutzung dahingehend eingeschränkt, dass schutzbedürftige Wohnräume keine Fensteröffnungen Richtung Busunternehmen (Hausnummer 33) haben dürfen. Sollte dies für einzelne Räume nicht möglich sein, kann die Nutzung ausnahmeweise trotzdem zugelassen werden, in dem der Einbau von festverglasten Fenstern beantragt wird. Um eine Belüftung über geöffnete Fenster sicherzustellen, ist dies tatsächlich jedoch nur möglich, wenn der Raum auch noch Fenster in Richtung Nordosten hat.

Um den Charakter des Bereiches zu erhalten, sollen je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Nutzung einzelner Gebäude würde die kleinteilige Nutzungsstruktur gefährden. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung ist allerdings für die Gaststätte denkbar, sofern die Gaststättennutzung beendet würde. Hier soll eine angemessene Nachnutzung des relativ großen Bauvolumens möglich sein. Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass eine Vielzahl an Wohnungen auch eine höhere Anzahl an Stellplätzen und den Bedarf an zusätzlichen Nebengebäuden hervorruft. Daher ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein neues Nutzungskonzept gebietsverträglich ist.

Für die Reithalle und den Reitplatz wird durch die Satzung keine andere Nachfolgenutzung begünstigt. Die Nutzung für die Grundstücke Gemarkung Beerlage, Flur 14, Flurstücke 317 und 355 beschränkt sich ausschließlich auf den Reitsport. Eine Nutzung der Halle oder der Reitplätze für andere gewerbliche Zwecke wäre aufgrund der Flächengröße nicht außenbereichsverträglich und würde dem Planungsziel der Satzung widersprechen.

8. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

9. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlasten. Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld wird die Schießanlage als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennung „284-Bi22-AS“ geführt. Es gibt für den Standort bisher noch keine weiteren Erkenntnisse, da eine Ersterkundung noch aussteht.

Zudem ist im Kreuzungsbereich am heutigen Busunternehmen der Standort einer früheren öffentlichen Tankstelle. Im Rahmen des Untersuchungsprogramms des Kreises Coesfeld werden mittelfristig Untersuchungen durchgeführt und die Fläche im Kataster aufgenommen. Beide Verdachtsflächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

10. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Die Satzung bezieht sich auf die Nutzung von vorhandenem Gebäudebestand.

Die Grundstücke liegen weiterhin im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Beurteilung eines Eingriffes oder die Belange des Artenschutzes werden weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Stadt Billerbeck, im Januar 2014

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin