

Sitzungsvorlage

für den **Bezirksausschuss**

Datum: 29.04.2014

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 15.05.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 22.05.2014

TOP: 1 öffentlich

Betr.: Außenbereichssatzung "Thumann`s Mühle"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Bezirksausschuss vom 30.01.2014, TOP 2 ö.S., Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 18.02.2014, TOP 3 ö.S. und des Rates vom 25.02.2014, TOP 11 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

-
- ☒ Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss als Beschlussvorschlag für den Rat:
1. Die Bedenken des Eigentümers der Gaststätte werden wie im Sachverhalt beschrieben zurückgewiesen.
 2. Die Hinweise des Kreises Coesfeld, des Landesbetriebes Straßen.NRW und des Landschaftsverbandes werden auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
 3. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die Außenbereichssatzung „Thumann`s Mühle“.
 4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Außenbereichssatzung „Thumann`s Mühle“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den v. g. Sitzungen wurde die Offenlage vom 12. März 2014 bis zum 11. April 2014 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange statt.

Von privater Seite ist eine Stellungnahme eingereicht worden.

Der Eigentümer der im Satzungsgebiet befindlichen Gaststätte trägt in seiner Stellungnahme vor, dass er die Interessen des Gaststättenbetriebes vor denen weiterer Wohnnutzungen sieht. Dies solle seines Erachtens in der Satzung mit aufgeführt werden. Explizit werden die folgenden Bedenken und Anregungen vorgetragen:

1. Die Nutzung des Schießstandes dürfe durch die neue Satzung nicht eingeschränkt werden.
2. Die Durchführung von großen Festen und Feiern mit zusätzlichen Festzelten dürfe nicht behindert werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen sollten berücksichtigt werden.
3. Die Einbeziehung der Reithalle werde nicht für notwendig erachtet. Es stelle sich die Frage, weshalb diese mit einbezogen werde. Wenn sie nicht mit einbezogen werde, dann sei die Einschränkung bzgl. der späteren Nutzung überflüssig.
4. Auf der Nutzung der Gaststätte (auch des Festsaaes) lägen derzeit keine Einschränkungen. Da dies auch zukünftig so bleiben solle, soll dies in der Außenbereichssatzung aufgenommen werden.
5. Der gesamte Bereich der Außenbereichssatzung sollte nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Im Weiteren werden dahingehend Bedenken erhoben, dass die Gaststätte „Thumann's Mühle“ im Vergleich zum Busunternehmen bei den Einschränkungen für zukünftigen Wohnraum unterrepräsentiert sei. Gerade die Option, das Gebäude „33“ in Wohnraum zu wandeln, schafft eine neue Situation. Dieses Gebäude liege in vielen Bereichen näher an der Gaststätte als das Haus 34b. Es sei fraglich, wie sichergestellt würde, dass hier die Interessen des Gaststättenbetreibers im Vordergrund stünden. Dies sei aus der Satzung nicht zwingend ersichtlich. Auch wenn die generelle Planung unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten keine Probleme aufzeige, so sei doch zu beachten, dass alleine durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung das Konfliktpotential zwischen dem Gaststättenbetrieb und der gestiegenen Anzahl Nachbarn steige. Der Eigentümer bittet bezüglich dieser Fragestellungen um Stellungnahme.

Zu den Punkten wird **verwaltungsseitig** wie folgt ausgeführt.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Satzung nur Aussagen zum Planungsrecht trifft. Bauordnungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Details werden nur in offensichtlichen Konfliktfällen darin geregelt.

Heute sind in dem Bereich alle Nutzungen zulässig, die nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind.

Wenn die Satzung Rechtskraft erlangt, sind zukünftig Nutzungen planungsrechtlich zulässig, die nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB zulässig sind und die nach der Satzung zulässig sind.

Zu 1.:

Alle Baugenehmigungen gelten unabhängig von der Satzung weiter. Durch die Satzung können sie nicht eingeschränkt werden.

Sofern jemand eine neue Baugenehmigung beantragt, wird nach heutigem Recht geprüft. Dabei erfolgt die Beteiligung der Immissionsschutzbehörde und des Ordnungsamtes bei gewerblichen Nutzungen immer dann, wenn Nutzungskonflikte ausgelöst werden können.

Zu 2.:

Die Satzung trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von Zeltfesten. Da es sich um temporäre Veranstaltungsräume handelt, sind sie keine baulichen Anlagen im Sinne des BauGB (§§ 30 und folgende). Insofern ist das Planungsrecht für die Durchführung der Veranstaltung nicht entscheidend. Zur Gaststättennutzung siehe 4.

Zu 3.:

Die Reithalle ist entsprechend der letzten Baugenehmigung eine gewerbliche Nutzung, die im Außenbereich nicht privilegiert zulässig ist. Durch die Aufnahme in die Satzung wird die planungsrechtliche Lage nicht verschlechtert, sondern verbessert. Die in der Satzung festgeschriebenen Einschränkungen möglicher Umnutzungen wären auch ohne Satzung gegeben. Sofern jedoch Erweiterungsabsichten bestehen oder Änderungen im Bereich der Reitplätze geplant werden, würde im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 3 Nrn. 1 und 7 BauGB (Darstellung landwirtschaftlicher Fläche im Flächennutzungsplan und die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung) dem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden können. Dies betrifft jedoch nur angemessene Erweiterungen eines Gewerbebetriebes, also auch eine Erweiterung der Gaststätte.

Zu 4.:

In den vorliegenden Baugenehmigungen zur Gaststätte, auch neueren Datums, sind keine weitergehenden Einschränkungen in der Nutzung zu finden. Insofern wird von einer üblichen Gaststättennutzung ausgegangen. Im Zusammenhang mit der Genehmigung einer Gaststätte sind auch gelegentliche Tanzveranstaltungen möglich. Bei Nachbarbeschwerden wird das Ordnungsamt eingeschaltet, nicht die Bauaufsicht. Diese würde nur tätig, wenn z. B. eine schleichende Nutzungsänderung vorgenommen würde (Gaststätte in Diskothek (regelmäßige Tanzveranstaltungen)).

Durch die Umnutzung weiterer Gebäude in der Umgebung zu Wohnzwecken ist eine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation zudem nicht offensichtlich, da im Dachgeschoss der Gaststätte eine Wohnung für einen Stallmeister genehmigt ist. Dies ist die nächstgelegene, von der Gaststätte unabhängige Wohnnutzung. Insofern ist im Rahmen der Satzung auch keine weitergehende Betrachtung notwendig.

Zu 5.:

Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht durch die Außenbereichssatzung festgelegt.

Die Bedenken des Gaststätteninhabers bezüglich weiterer Wohnnutzung in der näheren Umgebung sind durchaus verständlich. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden jedoch bei jedem Baugenehmigungsverfahren geprüft. Sie werden nicht für alle möglichen und denkbaren Planvorhaben in der Satzung berücksichtigt. Die bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden zusätzlich im Genehmigungsverfahren geprüft. Das bedeutet, wenn das ehemalige Wohnhaus Nr. 33 (Teil des Busunternehmens) wieder zu Wohnzwecken genutzt werden soll, wird im Genehmigungsverfahren geprüft, ob immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen. Umgekehrt wäre das auch bei einer Nutzungsänderung der Gaststätte in Wohnen. Ein Nutzungskonflikt im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gaststätte und der zukünftigen Wohnnutzung im ehemaligen Mühlengebäude wird

durch die Außenbereichssatzung nicht ausgelöst, da die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung eine Wohnung im Gaststättengebäude selber ist.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die Bedenken zurückzuweisen.

Der Aufgabenbereich **Immissionsschutz Kreis Coesfeld** hat in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass im Satzungsbereich mehrere Wohngebäude, eine Gaststätte, ein Busunternehmen, eine Reithalle mit Reitplätzen sowie eine gewerbliche Getreidemühle vorhanden seien. Das Mühlengebäude solle auf der Grundlage der Außenbereichssatzung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Begründung könne unter Punkt 6 „Immissionsschutz“ entnommen werden, dass die aktuellen Baugenehmigungen für die im Satzungsbereich vorhandenen Wohngebäude auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB erteilt worden seien, die vorhandenen Wohnungen also nicht privilegiertes, „betriebliches Wohnen“ darstellen.

Durch die Satzungsaufstellung und der damit verbundenen Verdichtung von „sonstigem Wohnen“ finde somit keine Verschlechterung der Immissionssituation für die den Satzungsbereich umgebenden landwirtschaftlichen Hofstellen statt.

Südwestlich des Mühlengebäudes befände sich ein Busunternehmen, laut Genehmigung seien dort 3 Großbusse, 1 Kleinbus sowie 2 PKW vorhanden, die u. a. im öffentlichen Personennahverkehr eingesetzt werden. Die Nutzung sei somit mit Betrieb in den Nachtstunden (Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) verbunden.

Durch § 2 „Zulässigkeitsbestimmungen“ der Satzung sei festgelegt, dass schutzwürdige Wohnräume keine Fensteröffnungen in Richtung Busunternehmen aufweisen dürfen.

Alternativ sei der Einbau von festverglasten Fenstern möglich, wenn die Belüftung über Fenster in Richtung Nordosten erfolgen könne.

Aus den Belangen des **Lärmschutzes** bestehen auf der Grundlage der v. g. Bestimmungen gegen die Satzungsaufstellung keine Bedenken.

Die **Untere Landschaftsbehörde** merkt an, dass mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung ggf. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet werden können. In diesem Fall seien die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß der §§ 14 – 17 BNatSchG anzuwenden. Es werde gebeten, dies bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Seitens des Aufgabenbereiches **Oberflächengewässer** bestünden grundsätzliche Bedenken nicht. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass für die Steinfurter Aa nordwestlich der K 38 ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden sei. Im Überschwemmungsgebiet dürften keinerlei bauliche Maßnahmen oder Maßnahmen, die Retentionsraumverlust mit sich bringen, durchgeführt werden.

Der **Landesbetrieb Straßen.NRW** führt in seiner Stellungnahme aus, dass durch die Satzung insbesondere die Erhaltung der Gebäudesubstanz unterstützt und eine Begünstigung ansonsten nicht privilegierter Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden solle. Die Gebäude seien über vorhandene Zufahrten an die L 506 bzw. K 38

angebunden. Er ginge davon aus, dass zukünftig keine neuen Zufahrten im Zuge der L 506 angelegt würden.

Gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung würden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung würde vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 506 (Temming) nicht geltend gemacht werden könnten, da die Aufstellung der Außenbereichssatzung in Kenntnis der Straße durchgeführt würde.

Der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie** macht in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass durch die Planung die mittelalterliche/frühneuzeitliche Wassermühle des Schultenhofes Temming betroffen sei. Sie bittet folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251-591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren werden die Hinweise im Weiteren berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, den Hinweis der Archäologie in die Plandarstellung aufzunehmen.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Außenbereichssatzung „Thumanns Mühle“ zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin