



**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Offenlegung**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 21.03.2018 die öffentliche Auslegung dieser Satzung einschließlich der Begründung gem. § 35 (6) Satz 5 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 und § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Die Satzung einschließlich der Begründung hat vom 07.05.2018 bis zum 07.06.2018 gem. § 35 (6) Satz 5 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 12.10.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. Kutter  
 Beigeordneter

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Satzung und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Unna, den 11.10.2018  
 gez. von Hofen

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat diese Satzung am 27.09.2018 beschlossen.  
 Unna, den 15.10.2018  
 gez. Kolter  
 Der Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 21.03.2018 beschlossen, diese Satzung gem. § 35 (6) i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 12.10.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. Kutter  
 Beigeordneter

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Unna, den 25.10.2018  
 gez. Kolter  
 Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, siehe auch textliche Festsetzungen § 3 Abs. Nr. 2 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**Nachrichtliche Darstellung**

Grenze der Flur

Flurstück mit Flurstücknummer

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

**Außenbereichssatzung**  
 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
**für den Bereich Türkenstraße**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) hat der Rat der Kreisstadt Unna in seiner Sitzung am 27.09.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 755, 682, 497, 498, 153, 152, 150, 149, 148, 147, 146/2, 146/1, 145, 144, 643, 522, 528, 527, 526, 525, 524, 523 und das Flurstück 606 tw. (K 28) der Flur 23, Gemarkung Unna sowie die Flurstücke 7, 284 und 285 der Flur 24, Gemarkung Unna.  
 Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, festgesetzt.

**§ 2 Rechtswirkung**  
 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.  
 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

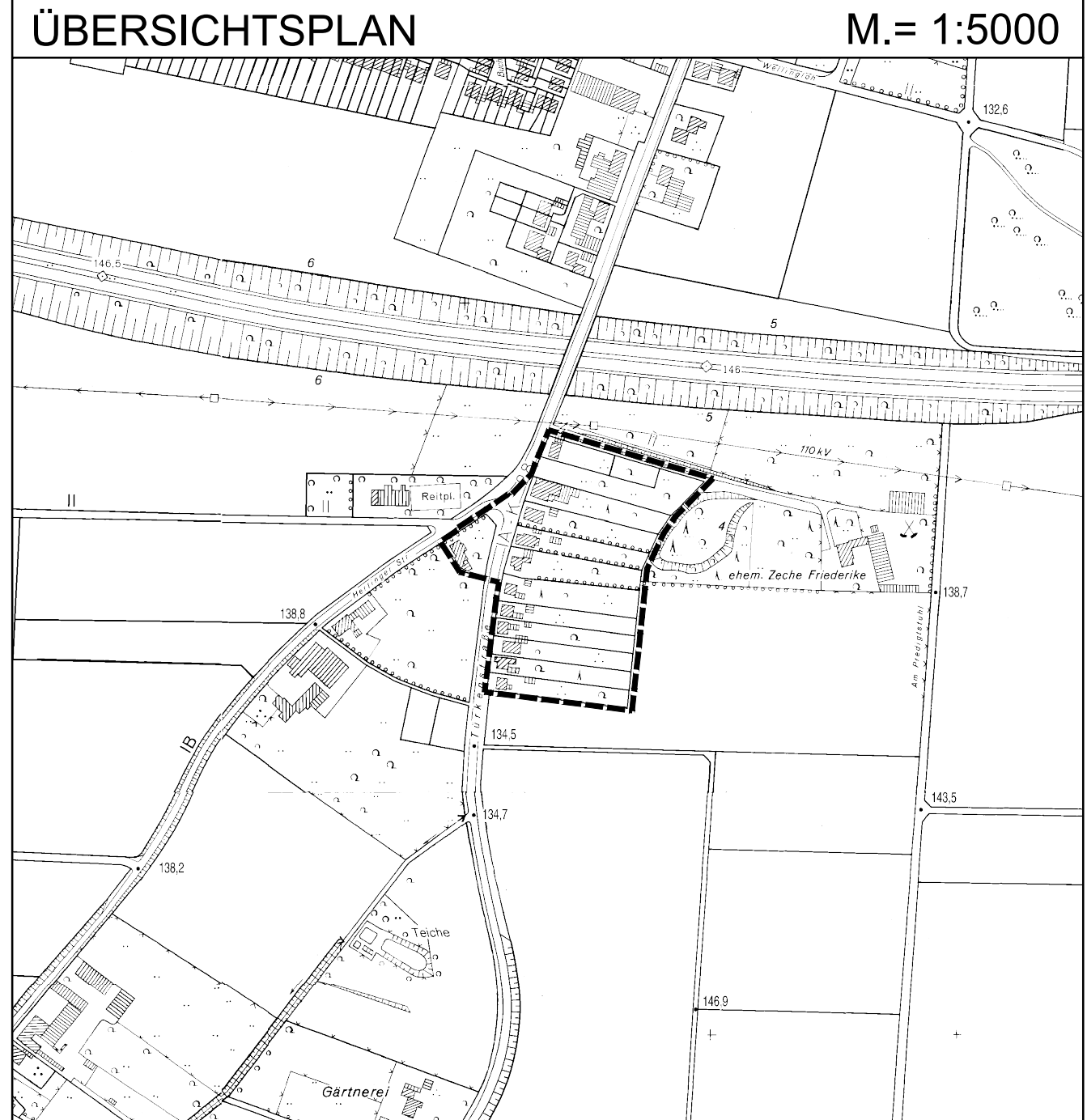
**§ 3 Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht zulässig.  
 Wohnzwecken dienende Gebäude sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauGB und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 19/189 (Flurstücke 152 und 153, Flur 23 der Gemarkung Unna) sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) und einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann dann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.

In jedem Einzelfall im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung ist zu untersuchen, welche passiven Schallschutz-Maßnahmen nach DIN 4109 vorgesehen werden müssen, um in den Räumen der geplanten Bauvorhaben gesundheitlich verträgliche Verhältnisse sicherzustellen. Über eine Lärmprognose mit der Erarbeitung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - als entsprechender Lärmschutznachweis ist die Einhaltung zu gewährleisten.

**§ 4 Inkrafttreten**  
 Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- Hinweise**
- Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Kreisstadt Unna und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
  - Kampfmittel**  
 Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
  - Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten**  
 Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Kreisstadt Unna, im Bereich Bauleitplanung - Rathaus, Rathausplatz 1, 59423 Unna - eingesehen werden.
  - Bodenschutz**  
 Werden im Zuge der Eingriffe in den Untergrund/Erdarbeiten bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.  
 Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
  - Landwirtschaft**  
 In angrenzender Nachbarschaft zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, von denen sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen ausgehen können. Weiterhin befindet sich das Satzungsgebiet im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch von dort können entsprechende Immissionen z. B. während der Erntezeit durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr sowie saisonbedingt erhöhte Geruchs- und Lärmimmissionen durch Düngearbeiten auftreten. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.
  - Bergbau**  
 Der Satzungsgebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen.



**KREISSTADT UNNA**  
**Außenbereichssatzung**  
**"Türkenstraße"**  
 gem. § 35 Abs. 6 BauGB

M.= 1:1000

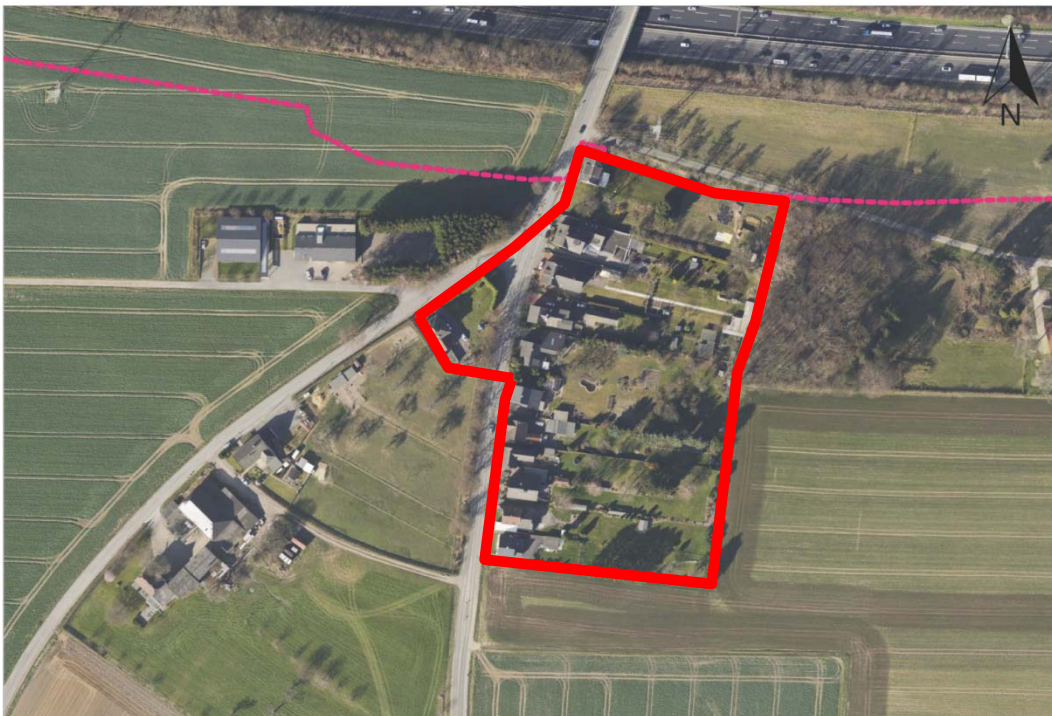


# Kreisstadt Unna

## Außenbereichssatzung Türkenstraße

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

### Begründung



- SATZUNG -

Stand: 25.06.2018

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	4
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet	4
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
<b>4. INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>5</b>
<b>5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>6</b>
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	6
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	6
5.2.1 Bodenschutz/Wasserwirtschaft	7
5.2.2 Klimaschutz	8
5.3 Landschaftsschutz, Artenschutz	8
5.4 Bodenfunde	8
5.5 Immissionsschutz	9
<b>6. SONSTIGE BELANGE</b>	<b>10</b>
6.1 Grundstücksbelange	10
6.2 Technische Ver- und Entsorgung	10
6.3 Landwirtschaft	10
6.4 Bergbau	10

## **Begründung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Anlass**

Im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung hat sich in der Vergangenheit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt in diesem Bereich nicht mehr vor. Die vorhandene Wohnbebauung wird nach Erlass der Satzung nicht mehr den engen Entwicklungsgrenzen sonstiger Wohnnutzung im Außenbereich unterliegen.

Der Auslöser über eine städtebauliche Entwicklung bzw. Planung für diesen Bereich nachzudenken, war die Absicht eines Eigentümers, ein vorhandenes Wohnzwecken dienendes Gebäude anzubauen und zu vergrößern oder es zu beseitigen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieses Vorhaben wäre auf Grundlage des § 35 BauGB ohne Satzung nicht möglich. Im Zusammenhang mit Überlegungen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurden auch andere städtebauliche Planungsinstrumente diskutiert und abgewogen. Vor dem Hintergrund einerseits eine Erleichterung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich erlangen zu können, die andererseits aber möglichst allen Grundstückseigentümern in diesem Siedlungssplitter zu Gute kommen sollte, stellte die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB das probate Planungsinstrument dar. Die Entscheidung über die Zulässigkeit potentieller Bauvorhaben bleibt aber dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Insofern kommt es auch nicht zu einer isolierten „Inselplanung“ für ein Bauvorhaben, sondern für den gesamten Siedlungssplitter kommt es zu einer Erleichterung bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Das heißt, dieses Planungsinstrument trägt auch zur Gleichbehandlung im Geltungsbereich bei.

#### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der Außenbereichssatzung sollen im Geltungsbereich erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben geschaffen werden. Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile bzw. der Anbau und die Erweiterung vorhandener Gebäude unter Einhaltung des Gebietscharakters – ermöglicht werden.

Vorhandene Baustrukturen lassen sich so besser nutzen. Der üblicherweise einer solchen Bebauung entgegenstehende Belang, dass die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches wird nicht angestrebt und ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile oder Baulücken.

### **1.3 Planverfahren**

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Da die Außenbereichssatzung stellt keine gezielte Planung dar und fällt deshalb auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“, sondern es handelt sich eher um eine Art „Plan-Ersatz“. Für die Verfahrensabwicklung wird in § 35 Abs. 6 BauGB aber auf die Vorschriften des sog. vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) verwiesen. Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind damit die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. D. h. die Außenbereichssatzung „Türkenstraße“ wird dementsprechend in einem Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt aber nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete). Beides ist hier nicht der Fall.

## **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Satzungsgebiet liegt rund 1,6 km in südlicher Richtung von der Innenstadt entfernt. Es befindet sich etwa 300 m vom südlichen Siedlungsrand (Gartenstadt Süd). Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 144,145,146/1, 146/2, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 497, 498, 606 (tlw.), 643, 682, 755 der Flur 23, Gemarkung Unna und 7, 284 und 285 der Flur 24 der Gemarkung Unna. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung der Satzung festgesetzt.

### **2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es handelt sich hierbei also um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine

Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der bebaute Bereich mit seinen 12 Wohngebäuden lässt bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen und ist siedlungsstrukturell als Splittersiedlung zu qualifizieren.

### **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Weiterhin ist das Plangebiet mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ belegt. Da sich die Außenbereichssatzung auf den bereits bebauten Bereich beschränkt, ist die Satzung mit den Zielen der Regional- und Landschaftsplanung vereinbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

### **4. Inhalt der Außenbereichssatzung**

Die Satzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein Widerspruch eines geplanten Vorhabens zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist also unbeachtlich. Ebenfalls unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 können „nähere Bestimmungen“ über die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich getroffen werden. Diese „näheren Bestimmungen“

beziehen sich jedoch weder auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen noch auf die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten vier Mindestvoraussetzungen für einen sogenannten "qualifizierten Bebauungsplan" (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen). Sie sollen nur ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf im Sinne der Verträglichkeit abdecken. Eine Pflicht zur Festlegung „näherer Bestimmungen“ besteht nicht.

Zielsetzung dieser Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau sein. Eine Entwicklung „nach außen“ soll durch diese Satzung verhindert werden. Vielmehr soll die Erweiterung bestehender Gebäude und die Schließung von Baulücken ermöglicht werden.

Durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche östlich der Türkenstraße, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert, soll im Geltungsbereich und auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudestruktur die Bebauung/Erweiterung unter Einhaltung des Gebietscharakters - ermöglicht werden.

Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird durch die Außenbereichssatzung zusätzlich klargestellt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig sind.

Der Gebietscharakter wird durch die Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB, allerdings werden erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Das Satzungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB kann, anders als die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, eine erstmalige Bebauung ermöglichen.

## **5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Anders als bei einem Bebauungsplan, wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt vielmehr erst mit dem Baugenehmigungsverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist deshalb auch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln. Grundsätzlich gilt aber, wie in anderen Verfahren im Außenbereich auch, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich auf bereits versiegelte Flächen zurückzugreifen. Kompensation sollte dort vorgesehen werden, wo der Eingriff stattfindet. Alternativ käme aber auch ein monetärer Ausgleich im Rahmen des Ökoflächenpools des Kreises Unna in Frage.

Im Rahmen dieser Satzung werden eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen aber nicht erforderlich.

## 5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

### 5.2.1 Bodenschutz/Wasserwirtschaft

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel).

Durch die mit dieser Satzung mögliche Neubebauung wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit letztlich für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht. Somit werden auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

Im Bereich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Türkenstraße befindet sich nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna auf den Flurstücken 152 und 153, Flur 23 der Gemarkung Unna eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/189. Es handelt sich hierbei um den Altstandort eines Speditionsbetriebes und einer Tankstelle. Da sich nach Aussage des Kreises aus den früheren Nutzungen ein begründeter Altlastenverdacht ableiten lässt, bittet er darum, diese Fläche entsprechend in der Satzung zu kennzeichnen und darüber hinaus aus Sicht der Altlastenbearbeitung um die Aufnahme der folgenden Nebenbestimmung/Auflage in die Außenbereichssatzung Türkenstraße der Stadt Unna:

„Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 19/189 sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) und einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann dann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.“

Im Vorgriff auf potentielle Funde von Bodenverunreinigungen, -belastungen wird weiterhin der folgende Hinweis in die Satzung aufgenommen:

„Werden im Zuge der Eingriffe in den Untergrund/Erdarbeiten bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.“

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgender Hinweis aufgenommen, um möglichen Boden-/Grundwasserverunreinigungen vorzubeugen:

„Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.“



### 5.2.2 Klimaschutz

Durch den Um- bzw. Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO<sub>2</sub> ausstoßen.

## 5.3 Landschaftsschutz, Artenschutz

Der Satzungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet 12 „Unna-Süd, Billmerich“. Der Satzungszweck, nämlich die Erleichterung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, hier aber nur im Bestand der bereits vorhandenen Splittersiedlung, steht den Zielen des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen, denn die Satzung will einer Nachverdichtung, bzw. baulichen Ergänzung im bereits besiedelten Bereich vor der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen den Vorrang geben. Dies stimmt auch mit den Zielen des BauGB überein, die einer Innenentwicklung Priorität einräumt. Dennoch wird für die einzelnen baulichen Vorhaben eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Unna erforderlich werden. Hier greift die Ausnahmeregelung des Landschaftsschutzgebiets: „ ... Auf Antrag ist von den Verboten nach C 1.2.1 (1) von der Unteren Landschaftsbehörde eine Ausnahme zuzulassen, wenn die beabsichtigte Handlung mit dem besonderen Schutzzweck und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Eine Ausnahme ist ferner zuzulassen für Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 und Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081), wenn es nach Standort und Gestaltung der Landschaft angepasst und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.“

Das Landschaftsinformationssystem (LINFOS) NRW gibt für den Geltungsbereich keine artenschutz- und naturschutzfachlichen Hinweise. Für das Plangebiet liegen auch keine anderweitigen Hinweise auf artenschutzrelevante Arten für das Plangebiet vor.

## 5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder Kampfmittel bekannt. Eine Bodenkontamination im nördlichen Bereich weist auf einen Altstandort hin. Hier ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei Kreis Unna zu klären, ob präventive Maßnahmen bzw. Gutachten erforderlich sind.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen.

### Hinweise

#### BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Kreisstadt Unna und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt

für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

#### KAMPFMITTEL

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 5.5 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 44 Dortmund – Kassel.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen.

Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auch zu untersuchen, inwieweit für das geplante Vorhaben zumutbare Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse bestehen. Letztendlich wird über die Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Ebene der Baugenehmigung entschieden.

Für die zu erwartenden Lärmimmissionen von der A 44 wurde im Jahr 2017 im Zusammenhang mit der Bauantragstellung eines Einzelvorhabens eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet. Diese trifft nur für das Einzelvorhaben Aussagen über die zu erwartenden Schallbelastungen und potentielle Lärminderungsmaßnahmen. Hieraus lässt sich eine grundsätzliche Aussage für den Satzungsbereich zwar ableiten für den gesamten Satzungsbereich lässt sich dieses Gutachten aber nicht zugrunde legen. Es lässt sich allenfalls eine Tendenz feststellen. Der Gutachter kommt für den Einzelfall zur folgenden Zusammenfassung:

„Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahnstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen ergeben sich insbesondere im Nachtzeitraum relativ hohe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, denen nicht mit aktiven Schallschutz-Maßnahmen begegnet werden kann ...“.

Hieraus ist für den Satzungsbereich aber zu folgern, dass in jedem Einzelfall im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung zu untersuchen ist, welche passiven Schallschutz-Maßnahmen nach DIN 4109 vorgesehen werden müssen, um in den Räumen der geplanten Bauvorhaben gesundheitlich verträgliche Verhältnisse sicherzustellen. Über eine Lärmprognose mit der Erarbeitung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - als entsprechender Lärmschutznachweis ist die Einhaltung zu gewährleisten. Diese Forderung wird als Bedingung in die Satzung aufgenommen.

## **Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben zu wohnbaulichen Zwecken keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Grundstücksbelange**

Die Außenbereichssatzung „Türkenstraße“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

### **6.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen Straße (Türkenstraße/K 38). Diese ist für die vorhandenen Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Eine Versorgung mit Strom, Wasser, Fernmeldetechnik und Energieträgern ist vorhanden. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Stadtbetriebe Unna.

### **6.3 Landwirtschaft**

In angrenzender Nachbarschaft zum Gebiet der Außenbereichssatzung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, von den sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen ausgehen können. Weiterhin befindet sich das Satzungsgebiet im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch von dort können entsprechende Immissionen z. B. während der Erntezeit durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr sowie saisonbedingt erhöhte Geruchsmissionen durch Düngearbeiten auftreten. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.

### **6.4 Bergbau**

Der Satzungsgebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens Bergbau im Tiefen (Teufe > 100 m) dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der

Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BA V-Kat) ist unmittelbar östlich an die Planfläche angrenzend die folgende Verdachtsfläche verzeichnet:

→ BAV-Kat-Nr. 4412-A-005-001, Halde Friederike. Die Halde ist Bestandteil der ehemaligen Betriebsfläche Schachtanlage Alter Hellweg, Schacht Friederica. Bergaufsicht besteht in diesem Bereich seit langem nicht mehr. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Fläche auf die Stadt Unna über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Fläche, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von dieser Fläche ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Grundsätzlich wird empfohlen, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Eine Erlaubnis ist das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.