



Postzustellungsurkunde

Herrn
Karl-Heinz Tripp
Bochumer Straße 325
46282 Dorsten

Amt: Bauordnungsamt
Gebäude: Halterner Str. 5 - Rathaus
Auskunft: Frau Pichottka
Zimmer Nr.: 327
geänderte Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 8.00-16.00
Mi + Fr nur nach Vereinbarung

Durchwahl Telefon (02362) 66 51 15
Durchwahl Telefax (02362) 66 57 63
E-Mail: Bauaufsicht@dorsten.de

Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben)	Antrag vom	Antragseingang	Dorsten, den
63 . 01 . 00267 / 08	26.02.2008	26.02.2008	23.10.2008
Vorhaben/Baustelle Errichtung eines Hundeauslaufplatzes 46282 Dorsten - Altendorf-Ulfkotte, Bochumer Straße			
Gemarkung	Altendorf-Ulfkotte		
Flur(en)	2		
Flurstück(e)	447		

Ablehnungsbescheid

Sehr geehrter Herr Tripp,

zu Ihrem Bauantrag vom 26.02.2008 bzgl. des o.a. Bauvorhabens ergeht folgender

B e s c h e i d :

Der Bauantrag zur Errichtung eines Hundeauslaufplatzes auf dem Grundstück Gemarkung Altendorf-Ulfkotte, Flur 2, Flurstück 447 an der Bochumer Straße in Dorsten wird abgelehnt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens liegen nicht vor.

Diese Entscheidung stützt sich auf die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*¹ und des Baugesetzbuches (BauGB) *².

Begründung:

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Hundeauslaufplatzes auf dem Grundstück Gemarkung Altendorf-Ulfkotte, Flur 2, Flurstück 447, gegenüber der Hofstelle Bochumer Straße 325. Südlich des Grundstückes sollten zusätzlich Parkflächen angelegt werden.

Der geplante Hundeauslaufplatz mit Parkflächen ist als bauliche Anlage i.S. des § 2 der Landesbauordnung (BauO NRW) allen formellen und materiellen Anforderungen

des Bauordnungsrechtes unterstellt. Die Errichtung ist nach § 63 Abs. 1 BauO NRW baugenehmigungspflichtig.

Die vorgeschriebene Baugenehmigung darf ich nur erteilen, wenn dem Antragsvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dazu gehören u.a. die planungsrechtliche Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Errichtung des Bauvorhabens ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich nach den §§ 30 ff. BauGB. Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB existiert für dieses Gebiet nicht; es handelt sich auch nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Das Antragsvorhaben ist damit dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich bestimmt sich nach § 35 BauGB. Diese Vorschrift unterscheidet zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben (Abs. 1) und den sonstigen Vorhaben (Abs. 2).

Das von Ihnen geplante Vorhaben gehört nach einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW nicht zur Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB, so dass keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt. Dennoch wurde die Zulässigkeit des Vorhabens als privilegiertes Bauvorhaben und damit die Voraussetzungen der Vorschrift des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB überprüft. Nach dieser Vorschrift ist der Hundenauslaufplatz mit Parkflächen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn das Vorhaben wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Besondere Anforderungen an die Umgebung lassen sich hier bei dem geplanten Antragsvorhaben begründen; wegen der Größe der benötigten Grünfläche und nach Sinn und Zweck des Hundenauslaufplatzes soll das Vorhaben nur im Außenbereich ausgeführt werden. Die Errichtung des Vorhabens im Außenbereich weist eine bestimmte Beziehung zu der Eigenart der Umgebung auf, durch die erwartete Geräusentwicklung und damit einer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung sollte es nicht in einem anderweitig durch Planung ausgewiesenen Gebiet errichtet werden. Aufgrund der bestehenden Funktion des Vorhabens als Hundenauslaufplatz ist eine Ausführung im Außenbereich hier geboten. Außerdem soll das Vorhaben nicht ausschließlich individuellen Freizeitwünschen dienen, sondern sollte für die Allgemeinheit zugänglich sein. Eine Privilegierung des Vorhabens nach den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist gegeben.

Gleichwohl ist auch ein privilegiertes Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere entgegen, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder durch das Vorhaben die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Bodenschutzes beeinträchtigt werden.

Der Hundenauslaufplatz soll auf einem Grundstück errichtet werden, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Ferner liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet Nr. 51 direkt an der Bundesstraße 224 (Bochumer Straße).

Nach Beteiligung der Landwirtschaftskammer NRW gehört der Hundenauslaufplatz nicht zur Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten weist den Bereich des Antragsgrundstückes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit dieser Ausweisung hat die Stadt Dorsten dargelegt, wie sie sich die künftige Entwicklung in diesem Gebiet vorstellt. Mit dieser Zielvorstellung der Planung der Stadt Dorsten ist das Antragsvorhaben nicht vereinbar.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung auch der Kreis Recklinghausen als untere Landschaftsbehörde und der Straßenbaulastträger beteiligt.

Gemäß § 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 6 Abs. 3 der Landschaftsschutzverordnung des Kreises Recklinghausen⁵ ist für die Zulassung des Vorhabens die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten nach der Landschaftsschutzverordnung erforderlich. Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft nach dem geltenden Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen⁴ dar. Insbesondere die Errichtung des Zaunes und die Ausweisung einer Teilfläche als Parkplatz sind Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach vorliegender Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde (Vestisches Umweltzentrum Kreis RE) könnte zwar bei einer entsprechenden Einbindung des Zaunes durch heckenartige Strukturen, eine Ausnahme von den Verboten der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt werden, die Errichtung eines Parkplatzes wird jedoch als vermeidbarer Eingriff gesehen. Eine Ausnahme hierfür wird daher vom Kreis nicht erteilt. Der Standort des geplanten Parkplatzes ist aus landschaftsrechtlicher Sicht bedenklich, da er sich im Auenbereich des Erdbachs befindet. Ein Zufluss des Erdbachs grenzt unmittelbar an den Parkbereich, so dass Gefährdungen für das Gewässer und dessen Ökologie nicht ausgeschlossen werden können.

Der unmittelbar angrenzende Erdbach mit dem Fließgewässer und dem umgebenen Nass- und Feuchtgrünland ist als ein nach § 62 Landschaftsgesetz NW⁴ schutzwürdiger und gefährdeter Lebensraumtyp erfasst und unter Schutz gestellt worden. Das Vorhaben kann daher wie beantragt nicht zugelassen werden.

Aufgrund der bestehenden Problematik zur Zulassung der Parkfläche auf dem Antragsgrundstück wurde zur Errichtung des Hundenauslaufplatzes über eine Verlagerung der Parkflächen auf Ihre gegenüberliegende Hofstelle Bochumer Straße 325 oder auf die nördliche Seite des Antragsgrundstückes nachgedacht. Im Rahmen des Bürgerservices habe ich zu den angedachten Abwandlungen des Bauantrages nochmals die notwendigen Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßenbau NRW und des Kreises Recklinghausen – Vestisches Umweltzentrum durchgeführt. Auch die vorgeschlagenen Änderungen konnten kein einheitliches positives Ergebnis der Bewertung des Vorhabens bewirken.

Abschließend ist festzuhalten, dem Antragsvorhaben Errichtung eines Hundeauslaufplatzes mit Parkflächen an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Altendorf-Ulfkotte, Flur 2, Flurstück 447 stehen wie oben begründet öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen und der Antrag ist wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach dem Ergebnis meiner Prüfung unzulässig. Der Bauantrag ist damit abzulehnen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht in 45879 Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen ihr zwei Abschriften beigelegt werden.

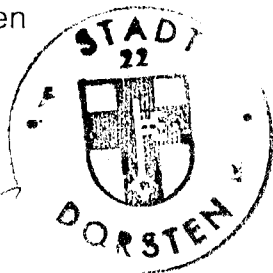
Falls die Frist durch das Verschulden einer von Ihnen bevollmächtigten Person veräußert werden sollte, so würde deren Verschulden Ihnen zugerechnet werden. Eine per E-Mail erhobene Klage entspricht nicht den gesetzlichen Formvorschriften.

Hinweis:

Die Entscheidung ist gebührenpflichtig, Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Langenkamp
Amtsleiterin



Erläuterungen zu gesetzlichen Vorschriften:

- *¹ Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) –Landesbauordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000
- *² BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004; BGBl. I S. 2414, geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), am 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), am 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- *³ Landschaftsgesetz Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft vom 21. Juli 2000 ;GV. NRW. S. 568, zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708), am 17.12.2003 (GV. NRW. S. 808), am 30.03.2004 (GV. NRW. S. 153), am 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259), am 01.03.2005 (GV. NRW. S. 791), am 03.05.2005 (GV. NRW. S. 522), am 15.12.2005 (GV. NRW. S. 35) und am 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226 / 316)
- *⁴ Landschaftsschutzverordnung des Kreises Recklinghausen – ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Kreises RE