Begründung[1]

der Satzung der Stadt Wipperfürth über die Bestimmung der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Bereich Ente im Außenbereich (Außenbereichssatzung Ente)

Mit der "Untersuchung der Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth" vom November 2001 hat die Stadt Wipperfürth die Möglichkeiten einer angemessenen und nachhaltigen Entwicklung derjenigen Siedlungsbereiche im Außenbereich nach § 35 BauGB erfasst, die überwiegend nicht mehr landwirtschaftlich geprägt sind und ein angemessenes städtebauliches Gewicht für eine Füllung der vorhandenen Baulücken besitzt. Ente mit Umfeld wurde mit mehr als 40 Gebäuden, davon über 20 Wohnhäusern als dicht an der Schwelle für einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bewertet. Ein Verfahren zur Aufstellung einer Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB scheitert an der mangelnden baulichen Dichte und Geschlossenheit der Siedlung.
In der 2. Ergänzung der Untersuchung wird der Siedlungsbereich erneut auf seine Eignung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung unter Berücksichtigung der aktualisierten Rechtsprechung überprüft.

Um die Neubebauung mehrerer Grundstücke zu ermöglichen, wurden vier Bürgeranträge auf Erlass einer Außenbereichssatzung für Ente gestellt.

Lage im Stadtgebiet und Beschreibung

Ente ist ein langgestrecktes Straßendorf entlang der B 506 im Stadtbezirk Wipperfeld nahe der Stadtgrenze zu Kürten gelegen. An zwei Abzweigungen setzt sich die Bebauung auf jeweils einer Straßenseite ein Stück weit fort. Im Nordteil werden drei Grundstücke zusätzlich über einen rückwärtigen Anliegerstich erschlossen.

Bis auf eine Gaststätte im östlichen Teil der Siedlung wird Ente vollständig durch Wohnen geprägt. Allein die Größe an der Schwelle zum Ortsteil bedingt eine Funktionsstörung des Außenbereichs. Ordnung und Struktur sind durch die reihenförmige Bebauung entlang der Straßen gegeben.
Die Wohnhäuser haben von Aussehen, Größe und Ausrichtung Wohnsiedlungscharakter und wären in einem dörflichen Wohngebiet oder auch einem allgemeinen Wohngebiet in einem Wipperfürther Kirchdorf nicht untypisch.
Landwirtschaft wird nicht betrieben – zumindest nicht auf Betriebsflächen vor Ort.

Abgrenzung

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei

[1] Ergänzungen gegenüber dem Entwurf der Begründung nach der Beteiligung gemäß § 13 (2) BauGB sind *kursiv* hervorgehoben.

einzelne Nebengebäude als den Wohnbereich prägend einbezogen wurden, z.B. Garagen.
Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird durch eine Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht ermöglicht; dies soll durch die vorgenommene Abgrenzung verdeutlicht werden.

Innerhalb des als bebaut festgeschriebenen Bereiches ergeben sich einige Baulücken, deren Bebauung ohne die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB nur mit einer Außenbereichssatzung möglich ist.

Die größte Lücke befindet sich etwa in der Mitte der Ausdehnung von Ente an der B 506. Mit einer Breite von etwa 160 m erschließt sie sich nicht mehr einer Verdichtung: hinzutretende Neubebauung wäre nicht mehr über die randständige Bebauung definiert und das zusätzliche Gewicht bedeutete kein Einfügen, sondern die Neuprägung der Siedlung (vergleichbar mit einem neuen kleinen Baugebiet, das durch einen Bebauungsplan begründet würde).
Der Eindruck, dass an dieser Stelle die freie Landschaft bis an die Straße vorrückt, wird noch dadurch erheblich verstärkt, dass das Gelände von der Straße bis zum Waldrand steil abfällt. Dieser Bereich kann nicht in den Satzungsbereich einbezogen werden.
Genau gegenüber liegt eine weitere Lücke, die zwischen den sie bestimmenden Wohngebäuden eine Breite von etwa 100 m aufweist. Auch sie entzieht sich einer Bebauung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB, so dass sich für Ente zwei räumlich von einander getrennte bebaute Bereiche im Außenbereich ergeben. Diese Abgrenzungen werden in der Planzeichnung vorgenommen.

Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn bis zu Beginn ihrer Nutzung die Erschließungsanlagen, wie Zuwegung, Abwasserbeseitigung und technische Versorgung vorhanden sind.

Ente ist über die B 506 überwiegend direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt ansonsten über vorhandene Straßen innerhalb der Ortslage, die ihrerseits unmittelbar in die B 506 einmünden. Die Straßenquerschnitte entsprechen mindestens den Vorgaben eines Anliegerweges AW1 der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1985 i.d.F. von 1995 (EAE 85/95) und genügen den Anforderungen.
Der Erhaltungszustand ist gut.

Neue Grundstückszufahrten direkt an die B 506 können laut Landesbetrieb Straßenbau aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gewährung eines reibungslosen Verkehrsflusses nicht zugelassen werden. Auch signifikante Erhöhungen der Nutzungsfrequenz bestehender Grundstückszufahrten an die B 506 sind nicht genehmigungsfähig. Neue Baugrundstücke müssen daher vorrangig z.B. rückwärtig über die vorhandenen kommunalen Straßen und Wege erschlossen werden.

Ente ist an das Trinkwasser-Versorgungsnetz der BEW angeschlossen.

Im Westteil und am nach Osten abzweigenden Weg Richtung Hamböcken befindet sich laut Angaben der BEW je ein Hydrant für 48 m^3/h Löschwasserbereitstellung.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist auch im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Da Ente nur über einen Schmutzwasserkanal an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist, muss das Niederschlagwasser wie bisher auf den Baugrundstücken selbst versickert werden oder – wenn möglich – ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, wozu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wäre.

Erweiterte Bestimmungen

Durch die Außenbereichssatzung kann Vorhaben innerhalb der Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen und zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen. Anders als eine Innenbereichssatzung oder ein Bebauungsplan begründet eine Außenbereichssatzung kein Baurecht: wie im sonstigen Außenbereich auch ist in jedem Fall eine Baugenehmigung erforderlich, bei der die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB weiterhin Anwendung finden.
Darüber hinaus können und werden einzelne erweiterte Bestimmungen in die Satzung aufgenommen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen.

Sie betreffen Festschreibungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper und sollen den Charakter des Siedlungs- und Landschaftsbildes erhalten. Solche Festschreibungen gelten auch für andere bebaute Bereiche im Außenbereich der Stadt Wipperfürth.

Die Festschreibung von 2 Wohneinheiten je Baugrundstück soll verhindern, dass die außenbereichstypische geringe Siedlungsdichte zu stark erhöht wird.

Trinkwasserschutz

Die Abgrenzung der Wasserschutzzone III verläuft an der Südseite der B 506 bis etwa in Höhe der Gaststätte und folgt dann dem dort abzweigenden Weg: alle Bereiche nördlich dieser Linie liegen in der Zone, der südwestliche Teil von Ente hingegen nicht.
Ente verfügt über einen Anschluss an das Kanalnetz.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auch ein Anschluss der potentiellen Neubebauung mit vertretbarem bzw. für Hausanschlüsse üblichem Aufwand möglich. Dies ist

zwingend erforderlich, weil die Lage in einer Trinkwasserschutzzone gemäß der Trinkwasserschutzverordnungen bei Neubebauungen einen Kanalanschluss vorschreibt.

Lärmvorbelastung

Die B 506 ist eine stark befahrene Bundesstraße; die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt nach Angaben von Straßen NRW 4.715 Kfz-Einheiten bei 150 Schwerlast- und 254 Güterverkehrseinheiten, was einem Lkw-Anteil von etwa 8,5 % entspricht. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 70 km/h begrenzt. Nach dem vereinfachten Berechnungsmodell nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Verfahren für „lange, gerade" Fahrstreifen) und ohne Berücksichtigung von Reflektion und Absorption (also bei „einfachen" Ausbreitungsbedingungen) errechnet sich bei einem angenommenen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand für die Häuser in Ente ein Belastungspegel von 67 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. Auch wenn diese Werte erfahrungsgemäß wegen der vereinfachten Berechnung zu hoch liegen dürften, ergibt sich dennoch die Gefahr, dass die Richtwerte zumindest erreicht werden könnten: diese liegen gemäß der 16. BImSchV bei 60/50 dB(A) tags/nachts bzw. nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bei 64/54 dB(A) tags/nachts, jeweils für Dorf- und Mischgebiete (damit auch für den Außenbereich). Bei einer angenommenen Verdoppelung des Abstandes von der Straße, also einer zurückgesetzten Bauweise, wie sie in Ente auch vorkommt, betragen die Belastungspegel immer noch 63 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts.

Gegebenenfalls muss im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten geprüft werden, ob Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" wie z.B. Lärmschutzfenster oder die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite erforderlich sind.

Natur und Landschaft

Ente liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Landschaftsschutzverordnung grenzt einige der tiefen Gartengrundstücke aus, die sich jedoch einer Bebauung nach § 35 BauGB entziehen und deshalb für den Satzungsbereich nicht berücksichtigt werden.
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz und der §§ 4 und 5 Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wegen der in Ente vorherrschenden Straßenrandbebauung machen sich Neubaumaßnahmen nach Außen zur freien Landschaft deutlicher bemerkbar; das Schließen von Baulücken und damit der „Silhouette" der Siedlung ist jedoch auch in Ente vertretbar: das Landschaftsbild wird durch das Schließen von Baulücken und damit des Siedlungsweichbildes nach Außen nicht wesentlich beeinträchtigt.