



II - Stadt- und Raumplanung

Entscheidungskriterien über die Einleitung von Verfahren zum Erlass weiterer Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	27.08.2008	Vorberatung
Stadtrat	Ö	16.09.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die Beurteilung, ob weitere Verfahren zum Erlass von Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch zukünftig eingeleitet werden, richtet sich neben den bestehenden rechtlichen Voraussetzungen insbesondere auch nach der Erfüllung der folgenden Kriterienliste:

Nr.	Kriterium	Erläuterungen
01	Antrag eines <u>Eigentümers</u>	• Prüfung bedarf eines Antrags • keine Tätigkeit von Amts wegen
02	Neuerrichtung eines Einfamilien <u>wohn</u> hauses	• <u>keine</u> Mehrfamilienhäuser • <u>keine</u> Miethäuser • nur Wohnhäuser • eine Einliegerwohnung möglich • Nutzungsänderungen / Erweiterungen nach gesetzlichen Regelungen • <u>keine</u> Kapitalanlage
03	ortsansässige Bevölkerung	• <u>nur</u> Eigenbedarf • <u>keine</u> Kapitalanlage
04	konkrete Planung	• Amtl. Lageplan erforderlich • Darstellung von Lage und Größe des geplanten Vorhabens • Ansichten mit Dachneigung und Höhenangaben

Nr.	Kriterium	Erläuterungen
05	Keine Vorratsflächen	• keine Satzung aufgrund unbestimmter Interessenlage
06	Zustimmung aller <u>betroffenen</u> Grundeigentümer der Splittersiedlung zur unentgeltlichen Bereitstellung der erforderlichen öffentlichen Flächen	• nur betroffene Eigentümer <u>im</u> zukünftigen Satzungsgebiet, die Land für öff. Bedarf abzugeben haben • z. B. Verkehrsflächen • Vermeidung von Gerichtsverfahren
07	Verfahren auf Kosten Antragsteller	• Kostenneutralität für die Stadt • Vorbereitung des Verfahrens durch Antragsteller
08	Übernahmeerklärung zu Kosten und Aufwendungen die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen als unmittelbare Voraussetzung oder Folge der Planung entstehen	• Kostenneutralität für die Stadt • z. B. Löschwasserversorgung
09	Mindestanzahl von vier Wohngebäuden im Bestand	• Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Demografische Auswirkungen:

Durch den Erlass von Außenbereichssatzungen und den damit einhergehenden Baumöglichkeiten im Außenbereich nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation. Die zu beschließende Kriterienliste soll eine über den tatsächlichen Bedarf der dort Wohnenden und deren Familien hinausgehende Bereitstellung von Neu-, An- und Umbauten weitgehend ausschließen. Eine weitergehende Steuerung der demografischen Entwicklung ist mit diesem Entscheidungsinstrument nicht zu benennen.

Begründung:

Das Ingenieurbüro PLANWerk wurde Anfang 2000 mit der Erarbeitung eines Außenbereichsgutachtens beauftragt, da sich die ursprünglichen Regelungen zu den Außenbereichssatzungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (Regelungen nach der Wiedervereinigung) im Baugesetzbuch auf Dauer manifestiert hatten. Somit bestand

gerade für Wipperfürth mit der Vielzahl von Siedlungssplittern ein Klärungsbedarf. Herr Dipl.-Ing. Eckert hat in der Sitzung des Planungsausschusses am 05.04.2000 die Analyse und Entscheidungsvorbereitung für 40 Siedlungsbereiche der Stufe IV erläutert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen hat daraufhin in seiner Sitzung am 27.06.2001 für sieben Ortslagen das Satzungsverfahren eingeleitet.

Auf Basis des Gutachtens wurden seit dem Jahr 2000 für zehn Ortslagen (Egen, Finkelnburg, Gerhardsfeld, Hermesberg, Kleinfastenrath, Klitzhaufe, Münte, Niederflosbach, Ropperthal, Sassenbach) Außenbereichssatzungen beschlossen. Das Satzungsverfahren für die Ortslage Oberkemmerich ist wegen der mangelnden Löschwasserversorgung nicht zum Abschluss gebracht worden. Für den Ortsteil Ente wurde bei der Neuaufstellung des FNP (=Flächennutzungsplan) die Darstellung als Wohnbaufläche angestrebt. Dies führte jedoch wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit nicht zum gewünschten Erfolg. Somit wurde für diese Ortslage das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung als letztes eingeleitet und steht derzeit kurz vor dem Abschluss.

Das Außenbereichsgutachten hatte insgesamt 239 Siedlungen erfasst und 209 Siedlungen im Außenbereich hinsichtlich ihrer Anzahl der Wohngebäude bzw. ihrer Bewohnerzahl untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung war eine ausgesprochen kleinteilige Strukturierung in den Siedlungsbereichen mit 159 Siedlungen (=76%) im Stadtgebiet Wipperfürths, die zum Zeitpunkt der Untersuchung unter der Anzahl von 6 Wohnhäusern lagen. 95 Siedlungen (=45% aller untersuchten Siedlungsbereiche) waren im Jahr 2001 sogar nur der Klassengröße von 1-3 Wohnhäusern zuzuordnen.

Eine gesamtstädtische Betrachtung und die Entwicklung von Zielkonzeptionen für den zukünftigen Umgang von Flächen und ihren Nutzungen im Stadtgebiet hat durch die Neuaufstellung des FNPs stattgefunden. Die Untersuchungen und Auswertungen ergaben einen übermäßigen Einwohnerzuwachs gerade im Außenbereich. Es bildet sich bei der Einwohnerverteilung in Wipperfürth immer noch eine Struktur ab mit Hauptsiedlungs- und Versorgungsschwerpunkt im Bereich der Innenstadt und Wohnschwerpunkten in den umliegenden Ortsteilen. Vergleicht man die Bevölkerungszunahme der Innenstadt zu Dörfern und Außenbereichen von 1994 – 2004, so zeigt sich, dass die Kirchdörfer prozentual Einwohner verloren haben (Kirchdörfer –6,67%) während der Außenbereich außerhalb der Kirchdörfer die deutlichsten Einwohnerzuwächse aufzeigt (+17,5%). Die Stärkung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und der Erhalt und die Sicherung der Kirchdörfer ist daher der Leitsatz im Verfahren der Neuaufstellung des FNP gewesen. Der Außenbereich ist vor weiterer Zersiedelung zu schützen.

Der mit der Neuaufstellung des FNP erarbeitete Fachbeitrag Wohnen bildete auch eine aktuelle Grundlage, die für die politische Abarbeitung der Thematik Bodenmanagement hilfreich war. Der Grundsatzbeschluss zum Bodenmanagement wurde am 07.12.2005 vom Rat gefasst und formuliert in Bezug auf die Baulandentwicklung in der Stadt Wipperfürth unter Punkt 2 (Grundsätze) des Beschlusses: „neue städtebauliche Planungen sollen vorzugsweise im allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Wipperfürth eingeleitet werden. Zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sollen auch Baulandentwicklungen im Bereich der Dörfer erfolgen...“

Durch mehrere Verwaltungsgerichtsurteile, die seit der Erstellung des Außenbereichsgutachtens ergangen sind (Bundesverwaltungsgericht BVerwG vom 13.07.2006, Verwaltungsgerichtshof VGH Bayern vom 12.08.2003, Verwaltungsgericht VG Oldenburg vom 16.02.2006 und Oberverwaltungsgericht OVG Nordrhein-Westfalen vom 08.06.2001) hat sich die Rechtslage für das Vorliegen von Voraussetzungen zur Aufstellung von Lückenfüllungssatzungen gemäß § 35 (6) BauGB einerseits weiter präzisiert, aber auch hinsichtlich der Gewichtung verlagert: So ist z.B. demnach ein auch unterhalb der bisher anzusetzenden Schwelle von 6 Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang im

Einzelfall unter bestimmten Umständen geeignet, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darzustellen und dem Erforderlichkeitsgrundsatz von § 1 (3) BauGB zu genügen.

Während der Neuaufrstellung des FNP's wurde der Focus auch auf Bereiche im Außenbereich gelenkt: Für 12 Außenbereichslagen wurde von Anliegern und Eigentümern bis heute die Erstaufstellung oder auch Erweiterung von Außenbereichssatzungen angeregt, da ihre Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren des FNP nicht möglich war. Drei Anträge wurden mit Beschluss des ASU vom 24.01.2008 wegen des Fehlens der rechtlichen Voraussetzungen zurückgewiesen. Aktuell ist über neun Siedlungsbereiche eine Entscheidung herbeizuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat sich daher in jüngerer Vergangenheit mehrfach mit dieser Thematik befasst und ist insbesondere wegen der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu der Auffassung gelangt, dass wegen der Vielzahl möglicher Vergleichsfälle eine eindeutige Entscheidungsrichtlinie zu erarbeiten ist, die transparent und nachvollziehbar die Grundvoraussetzungen für weitere Außenbereichssatzungen darstellt. Der Außenbereich soll weiterhin unter einem besonderen Schutz stehen. Außenbereichssatzungen sollen nur noch dort entwickelt werden, wo der unmittelbare und konkrete Eigenbedarf für die dort wohnende Bevölkerung zu decken ist und der einheitliche Wille der dort Wohnenden für eine Außenbereichssatzung besteht. Die Schaffung neuer Außenbereichssatzungen zur Vorratshaltung von Bauflächen, Mehrfamilienhausbebauung oder als Kapitalanlage ist dabei ausdrücklich abzulehnen. Mit dem neuen FNP gibt es für vorgenannte Zielsetzungen ausreichend besser geeignete Flächen.

In der Ausschusssitzung des ASU am 27.08.2008 wurde die Vorlage der Verwaltung in drei Punkten geändert:

- Änderung 1:
redaktionelle Zusammenfassung der ursprünglichen Kriterien 02 und 05 in das neue Kriterium 02
- Änderung 2:
Zusammenfassung der ursprünglichen Kriterien 07 und 08 in das neue Kriterium 06 bei gleichzeitiger Klarstellung des Zustimmungsbedarfes nur für durch Landbereitstellung betroffene Grundeigentümer.
- Änderung 3:
Änderung des Mindestbestandes an Wohnhäusern von fünf auf vier im ursprünglichen Kriterium 11, jetzt Kriterium 09

Anlagen:

Vorgesehene weitere Bearbeitungsschritte der Verwaltung zu den vorliegenden Anträgen