

## Begründung

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

Seit November 2001 liegt die „Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten“ vor. Aus einer Bestandsaufnahme des gesamten Außenbereichs der Stadt Wipperfürth heraus wurden die Möglichkeiten ausgelotet, der Tendenz des Rückgangs landwirtschaftlicher Prägung und zur verstärkten Inanspruchnahme durch außenbereichsferne Nutzungen steuernd zu begegnen.

Während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum zwischen 2005 und 2007 wurden für einige Außenbereichslagen von Anliegern und Eigentümern die Erstaufstellung oder auch Erweiterung von Außenbereichssatzungen angeregt, da ihre Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren des FNP nicht möglich war.

Nach dem Vorliegen erster Ergebnisse bzw. Einschätzungen aus der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens im Frühjahr 2008 und den ersten Entscheidungen gegen die Einleitung von Aufstellungsverfahren für einzelne Siedlungsbereiche, für die bereits zu diesem Zeitpunkt eine Eignung für eine Entwicklung durch eine Außenbereichssatzung ausgeschlossen werden konnte, hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wipperfürth mehrfach mit dieser Thematik befasst.

Insbesondere wegen der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, aber auch wegen der durch neuere Verwaltungsgerichtsurteile geänderten Rechtslage ist der Ausschuss 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. Sie soll die Planungsabsicht der Stadt widerspiegeln und über baurechtliche oder sonstige rein formale Gesichtspunkte hinausgehen: der Außenbereich soll unter einem besonderen Schutz stehen. Außenbereichssatzungen sollen nur noch dort entwickelt werden, wo hierdurch der unmittelbare Bedarf für die dort wohnende Bevölkerung gedeckt wird. Neue Außenbereichssatzungen zur Vorratshaltung von Bauflächen, für eine Mehrfamilienhausbebauung oder als Kapitalanlage sind dabei ausdrücklich abzulehnen. Außerdem muss die Aufstellung einer Satzung für die Stadt kostenneutral sein, auf die Zustimmung aller betroffenen Anlieger treffen und dabei die Mindestanzahl von vier Wohngebäuden im Bestand überschritten werden.

Die entsprechende Kriterienliste wurde am 16.09.2008 vom Stadtrat beschlossen.

Für den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich liegt ein begründeter Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung durch einen einzelnen Anwohner vor. Da nach den eingereichten Unterlagen die relevanten Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt werden können, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wipperfürth das Verfahren zur Aufstellung der Satzung eingeleitet; es dient u.a. auch zur Feststellung, ob den Kriterien auch tatsächlich entsprochen wird.

## Lage im Stadtgebiet und Beschreibung

Bei dem bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich handelt es sich um eine vierteilige, sehr weit gestreute Splittersiedlung. Er weist neben landwirtschaftlich geprägten Bereichen einen bebauten Bereich auf, der im Wesentlichen von vier freistehenden Wohnhäusern gebildet wird und aus einem geordneten, wenn auch kurzen Straßenbild besteht. Eine Abgrenzung dieses geordneten und strukturierten Teilbereiches im Sinne des § 35 Absatz 6 BauGB ist möglich.

Drei der vier Wohnhäuser liegen in Reihe an einem von der Straße „Dreckerbusch“ abzweigenden Stichweg, das vierte gegenüber der Einmündung auf der Westseite der Straße.

Die sonstigen Gebäude sind den Wohnhäusern zugeordnete Nebengebäude und Garagen, bis auf ein von der Größe der vorhandenen Wohnhäuser gleiches Gebäude. Es fügt sich in die Reihe der vier vorhandenen Wohnhäuser ein, sodass ein geschlossener und geordneter Eindruck entsteht. Bis auf das Wohnhaus jenseits des „Dreckerbusches“ sind sie traufenständig ausgerichtet. Dadurch entsteht ein strukturiertes Gesamtbild, das auch nicht wesentlich dadurch beeinträchtigt wird, dass ein Gebäude um einige Meter vom Weg zurück tritt.

Die Gebäudegruppe würde vom Erscheinungsbild als Bestandteil z.B. eines der Kirchdörfer Wipperfürths nicht weiter auffallen.



## Abgrenzung

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei einzelne Nebengebäude als den Wohnbereich prägend einbezogen wurden, z.B. Garagen, sowie des vorhandenen Erschließungsstiches.

Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird durch eine Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht ermöglicht; dies soll durch die vorgenommene Abgrenzung verdeutlicht werden.

## Erschließung

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

Verkehrlich ist Wüstenhof über die Straße „Dreckerbusch“ angebunden; die Wegstrecke zum Kirchdorf Thier beträgt rund 900 Meter. Die mittlere Breite der Straße beträgt etwa 5 m. Damit ist nach den Maßstäben der RAST 06<sup>1</sup> Begegnungsverkehr in ausreichendem Maße (bei allerdings verminderter Geschwindigkeit) möglich und die Erschließung auch z.B. für Müllfahrzeuge problemlos befahrbar. Allerdings treten Engstellen auf, an denen ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist.

Der Straßenquerschnitt des Stiches findet mit einer Breite von mindestens 3 m keine Entsprechung in der RAST 06. Hier wird für einen Wohnweg (als schmalste Form einer Stadtstraße) eine Mindestbreite von 4,5 m angegeben, allerdings ist die Ermittlung der erforderlichen Straßenbreite im Textteil der RAST 06 beispielhaft gewählt und berücksichtigt typische Randbedingungen und Anforderungen, die in Wüstenhof nicht unbedingt eine Rolle spielen wie z.B. die Aufenthaltsfunktion (u.a. für spielende Kinder: ‚Spielstraße‘) oder der Schutz von Hauseingangsbereichen (die Wohnhäuser in Wüstenhof sind von der Straße zurück gesetzt). Angesichts der zukünftig mit maximal vier Einfamilienhäusern geringen Erschließungslast, der geringen Erschließungslänge, dem fehlenden Bedarf für Aufenthaltsfunktionen, der durchgängig guten Sichtverhältnisse und den Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Grundstückszufahrten genügt der in Wüstenhof vorhandene Stich den Anforderungen. Der Erhaltungszustand ist gut.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Bauplätze und damit zusätzlicher Verkehr entstehen können, ist die Erschließung ausreichend und kann als gesichert gelten, soweit für die nicht öffentlich gewidmeten Abschnitte eine Sicherung per Baulast oder durch private Verträge zwischen Nutzern und Eigentümern nachgewiesen wird - erst wenn dies geschehen ist, können (neue) Baugenehmigungen bewilligt werden.

Der Siedlungsansatz liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIb und verfügt über einen Anschluss an das Kanalnetz. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auch ein Anschluss einer neu hinzutretenden Wohnnutzung mit vertretbarem bzw. für Hausanschlüsse üblichem Aufwand möglich.

Wüstenhof ist an das Trinkwasser-Versorgungsnetz der BEW angeschlossen.

Im vorgeschlagenen Satzungsbereich befindet sich laut Angaben der BEW ein Hydrant für 48 m<sup>3</sup>/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.

---

<sup>1</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, November 2008,

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.

Sind die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung nicht gegeben, ist das Niederschlagswasser – wenn möglich – ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wozu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung erforderlich ist.

### **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.

### **Natur und Landschaft**

Wüstenhof liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich ist eine landschaftsgerechte bauliche Nutzung in Schutzgebieten nicht ausgeschlossen; angesichts des geringen Ausmaßes des Siedlungsansatzes kann die Aufstellung der Satzung in diesem Falle gerechtfertigt werden.

Sonstige Umweltbelange wie z.B. der Immissionsschutz sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht betroffen; es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Boden, 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.

Nördlich und nordöstlich des abgegrenzten Satzungsbereiches beginnen in geringem Abstand Waldflächen. Entlang der Waldgrenze besteht die Gefahr von Schäden durch Windwurf.