

## Begründung

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

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 Hansestadt 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 ange-regt, 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 Umwelt der Hansestadt 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 spiegelt die Planungsabsicht der Stadt wider und geht über baurechtliche oder sonstige rein formale Gesichtspunkte hinaus: 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, die Zustimmung aller betroffenen Anlieger finden und dabei die Mindestanzahl von vier Wohngebäuden im Bestand erreicht sein.

Die entsprechende Kriterienliste wurde am 16.09.2008 vom Stadtrat beschlossen.

Für den bebauten Bereich Dellweg 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 Stadtentwick-

lung und Umwelt der Hansestadt 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

Dellweg gehört zum Stadtbezirk Agathaberg, wovon es südöstlich an der Straße nach Gimborn verortet ist.

Dellweg liegt an zwei Straßen, die in Verlängerung zueinander verlaufen. Im südlichen Bereich sind beide, im nördlichen nur die östliche Straßenseite bebaut. Überwiegend ordnen sich die Nebengebäude den Wohnhäusern unter.

Die Wohnhäuser in Dellweg sind überwiegend reihenförmig den beiden Straßen zugeordnet. Ansätze einer Struktur sind damit vorhanden.

Zwischen die Wohnhäuser auf der Ostseite der Straßen tritt ein Zwischenraum von etwa 60 m Breite. Er wird im Süden eingefasst durch ein großes 2 ½ - geschossiges Wohnhaus mit angeschlossener Scheune direkt an der Straße und im Norden durch ein zurückgesetztes Einfamilienhaus und eine Garage an der Straße. Ansonsten stehen die Gebäude an dieser Straßenseite mehr oder weniger in Reihe und sind durch die Orientierung zur Straße geordnet.



Dellweg - Lücke zwischen nördlichem und südlichem Bereich

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite springt die Bebauung erst in Höhe des erwähnten Wohnhauses mit Scheune über und besteht dann aus zwei Wohnhäusern, zwei Garagen und einem freistehenden massiven Schuppen.

Insgesamt entspricht das Gesamtbild von Dellweg im Ganzen einem dörflich geprägten Wohngebiet wie es die BauNVO mit dem MD-Gebiet definiert. Damit kann eine Funktionsstörung des Außenbereichs attestiert werden. Ordnung und Struktur ist durch die weitestgehend reihenförmige Bebauung entlang der Straßen gegeben.

Zur Klärung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Dellweg liegt eine Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Jenz und Johlen, Köln vor<sup>1</sup>

Eine Abgrenzung im Sinne des § 35 Absatz 6 BauGB ist möglich.

## 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, soweit diese einen engen räumlich-funktionalen Bezug zu den Wohngebäuden aufweisen.

<sup>1</sup> Dr. Alexander Beutling, Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft, Köln 05.05.2009

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.

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrswege. Potentielle Bauplätze sind direkt an diese angeschlossen. Die Breite der öffentlichen Straße nach Dellweg beträgt mindestens 4,75 m.

Damit ist nach den Maßstäben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 Begegnungsverkehr in ausreichendem Maße (bei allerdings verminderter Geschwindigkeit) möglich und die Erschließung auch z.B. für Müllfahrzeuge problemlos befahrbar. Der Straßenquerschnitt genügt den Anforderungen. Der Erhaltungszustand ist gut.

Die Wegstrecke nach Agathaberg beträgt 3,5 km, nach Dohrgaul 1,5 km; bis zur Innenstadt sind es 6,5 km.

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.

Dellweg wird über Haus- und Kleinkläranlagen entwässert und ist nicht Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Hansestadt Wipperfürth. Ein Anschluss an das Kanalnetz wird auf absehbare Zeit nicht erfolgen.

Dellweg ist an das Trinkwasser-Versorgungsnetz der Gemeinde Marienheide angeschlossen.

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.

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 Hansestadt Wipperfürth.

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

Durch die Festschreibung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke wird sichergestellt, dass eine hinzutretende Wohnbebauung sich adäquat in den Bestand einfügt.

## **Natur und Landschaft**

Dellweg 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.