

Begründung

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

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 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 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. Mit dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth gibt es für vorgenannte Zielsetzungen ausreichend besser geeignete Flächen.

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 Berghof im Außenbereich liegt ein Antrag zur Schaffung von neuem Wohnraum für den Eigenbedarf einer Anwohnerpartei vor. Da nach den eingereichten Unterlagen die relevanten Kriterien für die Aufstellung einer Außenbe-

reichssatzung erfüllt werden können, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung 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

Berghof gehört zum Stadtbezirk Egen, zwischen Neyetalsperre und Alter Sanderhöhe gelegen.

Berghof besteht aus zwei Höfen, deren Gebäude im Wesentlichen je einen zusammenhängenden Komplex bilden und die ein bzw. zwei Wohnhäuser aufweisen, sowie aus zwei freistehenden Wohnhäusern und einem Doppelhaus.

Die Gebäude in Berghof bilden einen dichten, nach außen weitgehend geschlossenen Bebauungszusammenhang. Die Wohnbebauung bedingt durch ihre Anzahl und ihr Gewicht bereits eine Beeinträchtigung der Außenbereichsfunktionen. Zwischen den Hofstellen, dem Doppelhaus und einem weiteren Wohnhaus besteht eine Freifläche, die durch ein untergeordnetes Nebengebäude zusätzlich definiert wird. Damit besteht ein gewisses Maß an gegenseitiger Zuordnung, das sich einer Verdichtung erschließt. Gegebenenfalls können hier ein bis zwei Bauplätze neu entstehen.

Berghof ist als nach außen geschlossener Siedlungssplitter und mit Verdichtungsmöglichkeiten nach Innen grundsätzlich für eine Außenbereichssatzung geeignet. Ordnung und Struktur sind gerade erkennbar ausgeprägt. Das Gesamtbild von Berghof im Ganzen einem Dorfgebiet wie es die BauNVO in § 5 mit dem MD-Gebiet definiert.

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.

Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird durch eine Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht ermöglicht; dies soll durch die vorgenommene Abgrenzung verdeutlicht werden. Diese ermöglicht lediglich eine angemessene Toleranz für bauliche Ergänzungen und Erweiterungen des Bestandes. So kann z. B. die energetische Sanierung und Erneuerung der Bestandsgebäude ohne weiteres erfolgen.

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 des Weilers Berghof erfolgt über die öffentliche Straße „Sanderhöhe“. Die durchschnittliche Breite der Straße beträgt 4,75 m. Potentielle Bauplätze sind direkt an diese angeschlossen.

Damit ist nach den Maßstäben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 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 Straße „Sanderhöhe“ schließt in wenig mehr als 500 m an die Nordtangente (B 237) an. Zudem besteht die Möglichkeit, Berghof auch über die etwas breitere Verbindung nach Sonnenschein/Ommer/Neue Sanderhöhe zu erreichen.

Die Wegstrecke bis zur Wipperfürther Innenstadt beträgt 1,5 km.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Bauplätze und damit zusätzlicher Verkehr entstehen können, ist dieverkehrliche Erschließung ausreichend und kann als gesichert gelten.

Berghof ist sowohl an das Abwassernetz der Hansestadt Wipperfürth als auch an das Trinkwasser-Versorgungsnetz der BEW Bergische Energie- & Wasser GmbH angeschlossen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sowohl durch einen Hydranten als auch einen Löschwassertank mit 75 m³ Fassungsvermögen auch für potentielle bauliche Ergänzungen nach Maßgabe dieser Satzung gesichert.

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 schadloße 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.

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

Natur und Landschaft

Berghof liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes NR. 6 „Wipperfürth“ des Oberbergischen Kreises, aber in einem Bereich ohne spezifische Festsetzungen. Damit unterliegt der Weiler Berghof nicht dem Landschaftsschutz gemäß § 23 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG).

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.