Hansestadt Wipperfürth **V/2018/798/1**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

Außenbereichssatzung Bergesbirken
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
2. Satzungsbeschluss
3. Inkraftsetzungsvorbehalt

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) Baugesetzbuch für den bebauten Bereich Bergesbirken eingeleitet.

Die Satzung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich ausgelegt.

1.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich III - Liegenschaften, vom 12.03.2018

Der Fachbereich Liegenschaften macht geltend, dass der nordöstliche Satzungsbereich nur über einen Privatweg erschlossen und an das öffentliche Wegenetz angeschlossen ist. In dem Grundsatzbeschluss zu Außenbereichssatzungen war als eine Voraussetzung genannt, dass die benötigten Straßen/Wege in das Eigentum der Stadt kommen sollten. Dies ist derzeit noch nicht geschehen. Die Erschließung der betreffenden Grundstücke kann nicht als gesichert angesehen werden.

****

Der Privatweg wird möglichst zeitnah buchtechnisch erfasst und in das Liegenschaftsvermögen der Hansestadt Wipperfürth übernommen. Um gegebenenfalls zwischenzeitlich Baugenehmigungen zu ermöglichen, ist die Eintragung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Grundbuch oder alternativ eine Eigentumsvormerkung denkbar. Bis zum Vorliegen entsprechender Rechtstatbestände sind die Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Bestimmung der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich nicht zulässig.
Die Begründung wird um die angesprochenen Gesichtspunkte erweitert. Änderungen an der Satzung sind nicht erforderlich.

→ Dem Hinweis wird entsprochen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungsbegründung redaktionell dem Hinweis entsprechend zu überarbeiten.

<u>Schreiben Nr. 2 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen,Bauen und Umwelt vom 28.03.2018</u>

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die Festsetzungen in der Satzung zu Dachaufbauten und Dachgiebeln mit dem Bestand in Bergesbirken abzugleichen, um hinsichtlich dieser Gestaltungsmerkmale keine vom Bestand abweichenden Festschreibungen vorzunehmen.

****

Die angesprochenen Festlegungen in der Satzung unter § 4 Abs. 2 gelten in gleicher Weise für bereits rechtskräftige Außenbereichssatzungen in der Hansestadt Wipperfürth. Sie gelten grundsätzlich nur für Neubauten oder wesentliche genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen wie etwa Anbauten oder dergleichen. Die Verpflichtung zur Anpassung für bereits bestehende bauliche Anlagen besteht nicht.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nr. 3 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Mobilität und Regionale-Projekte, vom 06.04.2018</u>

Teilanregung 1: Die Vorgaben und Verbote der Schutzgebietsverordnung Sülzüberleitung sind zu beachten und einzuhalten. Hieraus resultierende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.

****

Die Regelungen der angesprochenen Schutzgebietsverordnung gelten unabhängig von der Außenbereichssatzung für Bergesbirken fort, da diese kein selbstständiges Baurecht schafft, sondern nur bestimmte Regelungen des § 35 BauGB präzisiert oder teilweise aufhebt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Entwässerung des Niederschlagswassers von den bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich der Satzung bedarf der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Bei einer Einleitung in ein vorhandenes Entwässerungssystem ist zu prüfen, ob dieses in ausreichendem Maße aufnahmefähig ist oder gegebenenfalls angepasst werden muss.

****

Die Prüfung hat bereits stattgefunden. Nach Aussagen der Stadtentwässerung hat das Niederschlagswasser von den bebauten und versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken zu verbleiben bzw. ist zu versickern.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Aus Sicht des Immissionsschutz wird angeregt, die Ausnahmeregelung unter § 4 Abs. 6 der Satzung, nach der ausnahmsweise mehr als maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden können, ersatzlos zu streichen. So kann der Charakter eines Dorfgebietes erhalten bleiben.

****

Die Ausnahmeregelung des § 4 der Satzung hat zwei einschränkende Bedingungen, die eine unangemessene Dichte oder dorfgebietsuntypische Mehrparteien-Wohnhäuser verhindern: je zusätzliche Wohneinheit müssen mehr als 500 qm Grundstücksfläche auf dem betreffenden Grundstück innerhalb des Satzungsbereiches vorhanden sein und eine Baulast mit Teilungseinschränkung des Baugrundstückes übernommen werden. Angesichts der baulichen Strukturen und der vorhandenen Grundstücksgrößen in Bergesbirken sind die geäußerten Befürchtungen nicht belastbar begründet.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nrn. 4 bis 8</u>

- Schreiben Nr. 4 vom 13.03.18 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 14.03.18 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 6 vom 14.03.18 der BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 7 vom 20.03.18 der IHK Köln,

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.
Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Satzungsbeschluss

Die Satzung über den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich bestehend aus dem Planteil und dem Satzungstext wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Erläuterung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

3. Inkraftsetzungsvorbehalt

Die Satzung über den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich wird erst in Kraft gesetzt, wenn für alle Grundstücke im Satzungsgebiet die Erschließung gesichert ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Demografische Auswirkungen:

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind durch die geringfügigen wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Außenbereichssiedlung Bergesbirken auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 7 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen zwei Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen erfolgt.

Zu 3: Im Satzungsgebiet einer Außenbereichssatzung müssen alle Baugrundstücke öffentlich erschlossen sein. Im Bereich Bergesbirken trifft dies für zwei Bestandsgebäude im nördlichen Bereich der Satzung derzeit nicht zu. Mit dem Eigentümer der hierfür benötigten Flächen ist bereits die Thematik abgestimmt, allerdings stand der schriftliche Abschluss zur Sicherung der Durchführung zum Zeitpunkt der Ausschusssitzung am 25.04.2018 noch aus. Aus diesem Grund ist der Beschluss um Punkt 3 zur Ratssitzung am 08.05.2018 ergänzt worden. Erst wenn die schriftliche Absicherung erfolgt ist, wird die Satzung über den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich bekannt gemacht

Anlagen:

Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Satzungsentwurfs
Anlage 2 Außenbereichssatzung Bergesbirken (verkleinert, ohne Maßstab)
Anlage 3 Begründung