Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister

TOP
lfd. Nr. A/2006/011

II - Stadt- und Raumplanung

Bürgerantrag des Herrn Kurt Becker auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ort Ballsiefen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	08.03.2006	Entscheidung

Stellungnahme:

Die Stadt Wipperfürth hat das Ingenieurbüro PLAN Werk mit der Erarbeitung eines Außenbereichsgutachtens (Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des §35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth) beauftragt. 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. Alle daraufhin als satzungsgeeignet bewerteten Flächen wurden in die nächsten Schritte einbezogen.

Auf Basis des Gutachtens wurde seit dem Jahr 2000 für zehn Ortslagen die Aufstellung von Außenbereichssatzungen beschlossen. Für die Untersuchung der Gewerbestandorte wurde ein Untersuchungsauftrag vergeben.

Mit heutigem Stand sind weitgehend alle empfohlenen Ortslagen entweder durch den § 34 (4) BauGB als Innenbereichssatzung bzw. über den § 35 (6) als Außenbereichssatzung festgesetzt worden (s. Anlage Übersichtsplan der Satzungen in Wipperfürth sowie Auszug Bewertungsmatrix des Gutachtens). In Oberkemmerich ruht das Verfahren, da dort keine gesicherte Löschwasserversorgung vorliegt.

Das Außenbereichsgutachten hat 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 im Stadtgebiet Wipperfürths, die zum Zeitpunkt der Untersuchung unter der Anzahl von 6 Wohnhäusern lagen.
Ein Anteil von 64 Siedlungen wies darüber hinaus eine Klassengröße von 1-3 Wohnhäusern auf. Dies bedeutet, dass 76% der Außenbereichssiedlungen eine Klassengröße von unter 6 Wohnhäusern aufweisen.

In die Bewertungsmatrix des Gutachtens sind folgende Kriterien eingeflossen:
Prägung durch Wohnen
Maß der Wohnnutzung
Streubreite
Städtebauliche Ordnung
Entwicklungspotenzial
Kanalisation
Trinkwasserschutz
Naturschutz
Immissionsbelastung

Bei der Siedlung Ballsiefen handelt es sich um eine Splittersiedlung ohne Baulücken mit klaren topographischen Grenzen. Sie besitzt gem. Definition des Außenbereichsgutachtens sog. „Ausreißer", die in beträchtlichem Abstand zur Siedlung liegen aber erschließungstechnisch oder topographisch der Siedlung zugeordnet sind. Der Siedlungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.11.1995 im Rahmen der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes mit dem Leitbild Zukunft 2001 Wohnen-Arbeiten-Gewerbe befasst und unter anderem folgenden Beschluss gefasst:
„Außerhalb des ASB (allgemeinen Sieldungsbereiches) soll im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten....und bei gegebener Erschließungsstruktur der Bedarf für Sanierung und Erneuerung erfüllt werden können, dabei sind insbesondere..... der überschaubare Charakter der Siedlungen als Ziele zu beachten."

Zur Zeit erarbeitet die Stadt Wipperfürth die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Ziel des neuen Flächennutzungsplans ist eine gesamtstädtische Aussage über die Entwicklung und Nutzung der Flächen zu erarbeiten, die für die nächsten 10-15 Jahre Bestand haben soll.

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 die Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lässt sich im Rahmen der Erarbeitung folgendes feststellen.
Bei der Einwohnerverteilung in Wipperfürth bildet sich 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 innerhalb der letzten zehn Jahre, 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%).

Verschiedene Urteile in jüngerer Zeit haben dazu geführt, dass in der Rechtsprechung unterschiedliche Nennungen bei der Anzahl der Wohngebäude existieren - bezogen auf das Kriterium des § 35 (6) BauGB - der „Wohnbebauung von einigem Gewicht". Festzuhalten bleibt, dass es hierbei immer um Fälle ging, bei der die Urteile immer auf eine Einzelfallbewertung abzielten.

In den genannten Fällen stritten Gemeinde und Landkreis um die Genehmigung einer von der Gemeinde gewollten Außenbereichssatzung.

Was in den Fällen aus Bayern oder Mecklenburg-Vorpommern („dünn besiedelter ländlicher Raum“) einiges wohnbauliches Gewicht im Außenbereich darstellt, muss nicht zwangsläufig auch auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Wipperfürth zutreffen.
Eine gesamtstädtische Betrachtung und die Entwicklung von Zielkonzeptionen für den zukünftigen Umgang von Flächen und ihren Nutzungen im Stadtgebiet findet durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans statt.
Da eine Gesamtaussage auch in Bezug auf weitere Kriterien wie Infrastruktur, Umweltbelange, Freizeit- und Erholungswert, Kulturlandschaft u.s.w. im neuen FNP getroffen wird, empfiehlt die Verwaltung, zunächst die Erarbeitung des FNP voranzutreiben und von einer vorgezogenen Bearbeitung der Anfragen zu den Außenbereichssatzungen abzusehen.
Gerade in Wipperfürth ist die Siedlungstätigkeit im Außenbereich beachtlich. Dies war mit Grund für die Erstellung des Außenbereichsgutachtens, offensichtlich haben die Satzungen jedoch auch zu einer vermehrten baulichen Entwicklung im Außenbereich geführt.
Auch eine Satzung des §35 Absatz 6 ist Bestandteil des § 35 BauGB, dessen unstrittige Zielsetzung der Schutz des Außenbereiches vor allgemeiner Zersiedelung darstellt. Dies bedarf je nach regionaler Ausprägung unterschiedlicher Kriterien. Was diesen Gesichtspunkt angeht, ist das Kriterium der 6 Wohnhäuser als Schwellenwert im Außenbereichsgutachten nicht einfach willkürlich, sondern begründet , da 76% der Siedlungsbereiche unterhalb diese Schwellenwertes liegen. Senkt man diesen Schwellenwert auf dem Stadtgebiet Wipperfürths so müssten die dann verbleibenden 159 Siedlungsbereiche neu untersucht werden. Hierzu bleibt anzumerken, dass das Baugesetzbuch seit der Novellierung im Jahr 2004 auch der Innenverdichtung einen höheren Stellenwert in der Bauleitplanung zugesprochen hat.

Beim Erlass von Außenbereichssatzungen gem. § 35 (6) BauGB muss das Erforderlichkeitsgebot gem. § 1 (3) BauGB erfüllt sein (Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.) Bei der Erarbeitung des Außenbereichsgutachtens ist das Gutachten zur Erkenntnis gekommen, dass sich keine Baulücken in Ballsiefen ausmachen lassen, die die Aufstellung einer Außenbereichssatzung rechtfertigen könnten. Die vorhandenen Ausreißer sind zu weit entfernt, um eine Verschmelzung herbeiführen zu können. Aus diesem Grund ist im Verfahren keine Außenbereichssatzung erlassen worden.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung sind auch zukünftig nicht anzunehmen.

Beschluss:

Der Antrag über den Erlass einer Außenbereichssatzung wird zurückgestellt bis das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

Anlagen:

Auszug aus dem Außenbereichsgutachten – Tabelle 8: Bewertungsmatrix für Detailuntersuchungen
Übersichtsplan Satzungen im Stadtgebiet