

Begründung

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

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.

Vier Siedlungsbereiche im Außenbereich, darunter Küppersherweg, wurden in der Einschätzung der Untersuchung wegen einer kaum geordneten Siedlungsstruktur als Sonderfälle mit vergleichsweise schwierigen Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eingestuft.

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

In der Folge wurden diese Siedlungsbereiche in der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens einer erneuten, aber vertieften Betrachtung unterzogen. Küppersherweg gehörte nicht zu diesen Siedlungsbereichen. Nach dem Vorliegen erster Ergebnisse bzw. Einschätzungen aus der Ergänzung des Außenbereichsgutachtens im Frühjahr 2008 und – daraus resultierend – 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 in Wipperfürth, 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 Küppersherweg 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 Außenbereichssatzung 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 und eine den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB entsprechende Ab- bzw. Eingrenzung des Satzungsbereiches gelingt.

Lage im Stadtgebiet und Beschreibung

Küppersherweg gehört zum Stadtbezirk Ohl, südöstlich der Innenstadt zwischen Wupper und Gaulbach gelegen. Es liegt etwas südlich der Mitte des Vierecks, dass die Nachbarortslagen Egerpohl, Altensturmberg, Peppinghausen und Lendringhausen bilden.

In Küppersherweg liegen 6 Wohnhäuser in lockerer Ausrichtung entlang zweier sich kreuzender Wirtschaftswege, wobei 5 Wohnhäuser jeweils auf der Süd- bzw. Ostseite der Kreuzung einen baulichen Zusammenhang erkennen lassen. Zwei Wohnhäuser liegen auf der gegenüberliegenden Seite, wobei das nördliche dicht am Wirtschaftsweg in etwa auf gleicher Höhe wie eines der vorerwähnten Häuser verortet ist, während das südlichere einen deutlichen Abstand sowohl von den restlichen Wohnhäusern wie auch vom Wirtschaftsweg hält und zudem tiefer am Hangrücken gelegen ist, der in Richtung Peppinghausen zunehmend abfällt. Dieses Haus stellt einen Ausreißer dar und nimmt nicht am ohnehin vergleichsweise lockeren baulichen Zusammenhang des Siedlungsbereichs teil.

Küppersherweg ist als nach außen geschlossener Siedlungssplitter grundsätzlich für eine Außenbereichssatzung geeignet. Ordnung und Struktur sind allerdings nur gering ausgeprägt. Das Gesamtbild im Ganzen entspricht dennoch einem Dorfgebiet wie es die BauNVO in § 5 mit dem MD-Gebiet definiert. Solche dort beschriebenen Dorfgebiete weisen - besonders in historisch gewachsenen Bezügen – auch andernorts durchaus einen nach städtebaulichen Gesichtspunkten kaum geordneten Charakter auf.

Abgrenzung

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei Nebengebäude dann als den Wohnbereich prägend einbezogen wurden, soweit diese einen räumlich-funktionalen Bezug zu einzelnen Wohngebäuden aufweisen und als bauliche Anlagen ein prägendes Gewicht erreichen.

Bei einer Abgrenzung nach diesen Gesichtspunkten ergibt sich eine sehr begrenzte Anzahl von möglichen zusätzlichen Bauplätzen, die sich zwar nicht zwingend in eine städtebauliche Ordnung einfügen, aber das Gefüge des Siedlungsansatzes auch nicht wesentlich beeinträchtigen oder durch ihr Hinzutreten gar zu einer städtebaulich unververtretbaren Verfestigung eines Siedlungsansatzes führen könnten.

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 Küppersherweg erfolgt über das öffentliche Wirtschaftswegenetz der Hansestadt Wipperfürth. Küppersherweg liegt am Kreuzungspunkt der Wirtschaftswege mit den Lagebezeichnungen „Küppersherweg“ und „Auf dem Berge“. Nach den Maßstäben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 sind Begegnungsverkehr in ausreichendem Maße (bei allerdings verminderter Geschwindigkeit) und die Erschließung auch z. B. für Müllfahrzeuge problemlos genau wie in anderen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs gelegenen Ortslagen möglich.

Die Wirtschaftswege schließen in wenig mehr als 1.100 m in Egerpohl an die Bundesstraße 237 (Gummersbacher Straße) an, in etwa einem Kilometer in Friedrichsthal an die Landesstraße L302. Nach rund 3 km wird nur über Wirtschaftswege die Innenstadt erreicht.

Die Wegstrecke bis zur Wipperfürther Innenstadt beträgt damit auf dem kürzesten Wege etwas mehr als 3 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.

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

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über das Netz der BEW mit im Ernstfall zur Verfügung stehenden 96 m³ auch für potentielle bauliche Ergänzungen nach Maßgabe dieser Satzung gesichert.

Gemäß § 44 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 oder ortsnahe 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 Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben eines solchen 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 – ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, wozu in der Regel ebenfalls 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

Küppersherweg liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ des Oberbergischen Kreises, aber in einem Bereich ohne spezifische Festsetzungen. Damit unterliegt der Weiler 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.