

Begründung

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

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 maßstabsbedingt ihre Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren des FNP nicht möglich war.

In der Folge wurden diese Siedlungsbereiche, darunter auch Dreine, in der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens einer erneuten, aber vertieften Betrachtung unterzogen. 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 Dreine 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

Dreine gehört zum Stadtbezirk Egen, nordöstlich der Innenstadt zwischen Neye- und Schevelingertalsperre.

In der vorstehend erwähnten zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens wird Dreine als überwiegend durch Landwirtschaft geprägt beschrieben: drei Hofstellen mit zum Teil allein durch ihr Bauvolumen das Siedlungsbild prägenden Nutzbauten standen nur zwei nicht an die Landwirtschaft gebundene freistehende Wohnhäuser gegenüber.

Zwischen die Hofstelle am Sträßchen Meddenbick und den Rest der Siedlung am Dreiner Weg tritt unbebautes Grünland, was den Eindruck, dass diese Hofstelle nicht zum baulichen Zusammenhang Dreines zählt, neben der anders ausgerichteten Erschließung verstärkt.

Der übrige Bereich bildet einen Siedlungssplitter im Außenbereich, der visuell nur durch die drei freistehenden Wohnhäuser und das Wohnhaus der vorderen Hofstelle am „Ortseingang“ getragen wird. Sie orientieren sich ebenso an der Straße wie das Wohnhaus der hinteren Hofstelle und geben so ein gewisses Maß an Ordnung und Struktur vor. Die zum Teil großvolumigen Nutzbauten der Hofstellen liegen auf den von der Straße abgewandten Grundstücksteilen, ihre Anordnung folgt keinen erkennbaren Strukturen und erscheint wie zufällig. Die Größe dieser ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Hofflächen, die mangelnde Ordnung und Struktur sowie die fehlende einheitliche bzw. systematische Erschließung machen eine Einbeziehung in eine Außenbereichssatzung unmöglich: die Gestaltungsmöglichkeiten und die städtebauliche Ordnungskraft einer solchen Satzung lässt dies nicht zu.

In der Bewertung des Ergänzungsgutachtens wurde wegen der deutlichen Prägung eine besondere Eignung für eine Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB verneint.

Seither ist ein weiteres Wohngebäude zu einer Hofstelle entstanden, so dass sich die Anzahl der Wohngebäude inzwischen auf acht erhöht hat. Mit dem Ratsbeschluss, bei den planungsrechtlichen Vorgaben der Außenbereichssatzungen in der Hansestadt Wipperfürth nicht nur auf Mehrparteienhäuser zu verzichten, sondern auch eine Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke von 700 Quadratmetern vorzugeben, erscheint eine neue Beurteilung des Siedlungsbereiches angebracht. Die seinerzeit festgestellte trennende Grünfuge zwischen den Gebäuden am Sträßchen Meddenbick und den übrigen Gebäuden am Dreiner Weg ist unter der Maßgabe der Grundstücksmindestgröße als Baulücke zu betrachten, die einen baulichen Zusammen-

hang nicht aufhebt. Folgt man dann dem im Ergänzungsgutachten bereits angelegten Ansatz, die östlich des Siedlungsbereich verdichtet auftretenden Nutzgebäude von einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten westlichen Bereich zu trennen, ist eine sinnvolle Abgrenzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB inzwischen möglich. Zumal nicht nur ein weiteres Wohnhaus westlich des Dreiner Weges entstanden ist, sondern auch weitere großvolumige Bauten zu den Nutzgebäuden am Ostrand des Siedlungsbereiches hinzugetreten sind.

Abgrenzung

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei geringfügige bauliche Erweiterungen dann berücksichtigt werden, wenn sie unter Berücksichtigung einer Südausrichtung z. B. für einen Anbau sinnvoll erscheinen.

Der Geltungsbereich der potentiellen Satzung umfasst explizit nicht den gesamten Siedlungsbereich der Ortslage Dreine. Das Instrument der Außenbereichssatzung kann bei Siedlungen im Außenbereich mit einigem Gewicht nur Anwendung finden, wenn diese bereits durch die Wohnnutzung deutlich vorgeprägt ist. Dies trifft auf den östlichen Teil der Siedlung Dreine nicht zu, hier überwiegen bauliche Anlagen für die Landwirtschaft mit zum Teil erheblicher Baumasse. Eine Umnutzung dieser Anlagen zu Wohnzwecken wäre als begünstigte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB zwar möglich (bis zu 5 Wohneinheiten je Hofstelle bei Vorliegen aller Begünstigungstatbestände über einen mehrjährigen langen Zeitraum), eine vollständige Umnutzung in dieser Größenordnung würde aber offensichtlich die Vorgaben zum Ausschluss von Mehrparteienwohngebäuden in Außenbereichssatzungsgebieten verletzen und stünde auch nicht im verträglichen Verhältnis zur bestehenden Wohnnutzung in überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern in Dreine.

Bei einer Abgrenzung nach diesen Gesichtspunkten ergibt sich eine sehr begrenzte Anzahl von möglichen zusätzlichen Bauplätzen, die sich insoweit in eine städtebauliche Ordnung einfügen, als sie sich an den vorhandenen Wegen orientieren und damit das Gefüge des Siedlungsansatzes nicht beeinträchtigen und durch ihr Hinzutreten zu keiner städtebaulich unvertretbaren 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 Dreine erfolgt über das öffentliche Wirtschaftsweernetz der Hansestadt Wipperfürth. Dreine liegt am Abzweig des Wirtschaftsweges „Meddenbick“, zum Teil an diesem selbst. Der Weg bindet in Harhausen an die Landesstraße L 284 „Leiersmühle“ an und führt dann über die Ortslage Meddenbick an Dreine vorbei bis zu einem Abzweig in die Ortslage Fliegeneichen an der Neyetal Sperre. Hier setzt sich der Weg als „Schevelinger Weg“ nach Nordosten bis in den Ortsteil Kreuzberg fort.

Nach den Maßstäben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 sind Begegnungsverkehre 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 1.200 m in Harhausen an die Landesstraße 284 (Gummersbacher Straße) an, in etwa 2.600 m wird in Kreuzberg die Westfalenstraße erreicht.

Die Wegstrecke bis zur Wipperfürther Innenstadt beträgt auf dem kürzesten Wege etwa 3 km.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Bauplätze und damit zusätzlicher Verkehr entstehen können, ist die verkehrliche Erschließung ausreichend und kann als gesichert gelten. Damit ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB erfüllt.

Dreine ist aktuell über eine Abwasserpumpstation an das Abwasserkanalnetz der Hansestadt Wipperfürth angebunden, die als private Anlage von den Anliegern in Dreine als Kanalbetreibergemeinschaft geführt wird.

Dreine ist 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 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 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 – ortsnah 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, wie zum Beispiel die Vorgabe einer möglichst weitgehenden Schonung des Außenbereichs.

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. Nach Beschlusslage des Rates der Hansestadt Wipperfürth sollen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzungen keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Nach allgemeiner Bedeutung ist von einem Mehrfamilienhaus ab einer Anzahl von drei Wohnungen auszugehen.

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

Aktuell wird das Schmutzwasser von der Ortslage Dreine durch eine Abwasserpumpstation in das städtische Kanalsystem abgeleitet. Die Abwasserpumpstation ist nicht Bestandteil des Kanalsystems, sondern liegt in privater Hand und wird betrieben von einer Kanalbetreibergesellschaft, die von den Anliegern in Dreine gebildet wird. Diese Art der gemeinschaftlichen Abwasserentsorgung soll auch weiterhin in der Form beibehalten werden.

Angeschlossen sind zur Zeit acht Wohneinheiten. Diese Außenbereichssatzung ermöglicht das Hinzutreten einiger weniger weiterer Wohneinheiten. Nach Aussage der Stadtentwässerung der Hansestadt Wipperfürth ist die Funktionsfähigkeit der Anlage auch dann noch gewährleistet. Die Anlage entspricht jedoch nicht dem heute anerkannten allgemeinen Stand der Technik.

Da die Stadtentwässerung der Hansestadt Wipperfürth in der gesetzlich verankerten Abwasserbeseitigungspflicht steht, muss bis zu einer planungsrechtlichen Sicherung der Ortslage durch das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung gesichert sein, dass die Stadtentwässerung der Abwasserbeseitigungspflicht auch genügend nachkommen kann.

Hierzu soll die private Abwasserpumpstation in die zentrale Fernüberwachung der Stadtentwässerung eingebunden werden und eine Bereitschaftszuständigkeit als

Ansprechpartner bei Schadens- oder Mängelmeldungen bei der Betreibergemeinschaft eingerichtet werden.

Erst wenn die Fernüberwachung und die Bereitschaftszuständigkeit nach Maßgabe der Stadtentwässerung eingerichtet und gesichert ist, wird die Satzung über den bebauten Bereich Dreine im Außenbereich bekannt gemacht und dadurch in Kraft gesetzt.

Natur und Landschaft

Dreine liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ des Oberbergischen Kreises, aber überwiegend in einem Bereich ohne spezifische Festsetzungen. Damit unterliegt der Weiler nicht dem Landschaftsschutz gemäß § 23 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG). Lediglich ein kleiner Bereich zwischen dem östlichen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten und dem westlichen, stärker durch das Wohnen geprägten Siedlungsteilen ist als Ziel-2-Gebiet der Entwicklungsziele für die Landschaft (Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden Elementen) festgesetzt.

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 von den jeweiligen Bauwilligen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.