

zu 1:

Die verstärkte Nachfrage nach Bebauungsmöglichkeiten in den Siedlungsbereichen im Außenbereich sind eine Folge des enormen Drucks auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in der Hansestadt Wipperfürth und über die Stadtgrenzen hinaus. In den letzten Jahrzehnten sind wie im gesamten Bundesgebiet auch im Oberbergischen Kreis viele landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben worden und die Struktur des Außenbereichs verändert sich. Trotzdem bleibt es aber weiter die Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nichtprivilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Da der Außenbereich den weitaus größten Teil des Stadtgebietes der Hansestadt Wipperfürth ausmacht, besitzt die hierauf bezogene Regelung eine herausragende Bedeutung.

Laut Baugesetzbuch kann die Gemeinde in bestimmten Fällen durch eine Außenbereichssatzung Vorhaben im Außenbereich erleichtern (§ 35 Abs. 6 BauGB). Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung weitere Erleichterungen für sonstige Vorhaben bestimmen. Unter „bebaute Bereiche im Außenbereich“ sind dabei Siedlungen, wie Splitter- und Streusiedlungen, zu sehen, die keine Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB sind.

In der Hansestadt Wipperfürth wird dieses städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung seit Jahren genutzt. Der bestehende Kriterienkatalog, welcher im Jahr 2008 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beraten und schließlich vom Rat der Hansestadt Wipperfürth beschlossen wurde umfasst neun Kriterien. Diese werden neben den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB zur Beurteilung für die Ausweisung von Außenbereichssatzungen auf dem Stadtgebiet herangezogen und sollen das Vorgehen transparent für alle Bürger gestalten. Seit dem Beschluss für die Entscheidungskriterien sind 12 Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen worden. Die Kriterien haben sich dabei als sinnvoll und zielführend erwiesen.

In der Außenbereichssatzung soll der Satzungsbereich nach Möglichkeit die Bebauung eng umfassen. Die vorhandenen festen Gebäude sind die Richtschnur für eine ergänzende Bebauung, nicht die Grundstücksgrenzen. Der Wortlaut des § 35 spricht nur von "bebauten Bereichen im Außenbereich", in der Rechtsprechung hat sich der "bauliche Zusammenhang" herausgebildet. In der Vergangenheit wurden bei der Betrachtung der Abgrenzung für eine Außenbereichssatzung lediglich genehmigte Wohngebäude herangezogen. Auf Grund der großen Nachfrage ist die Stadtverwaltung dazu übergegangen, auch ehemals landwirtschaftliche Gebäude als Abgrenzungskriterium zu betrachten, sofern diese Gebäude eine erhaltenswerte Bausubstanz aufweisen. Erhaltenswert in diesem Sinne bedeutet, dass die Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellen und legal entstanden sein müssen. Als Kriterien werden das Vorhandensein einer gegossenen Bodenplatte angesehen und die Außenhülle des Objektes muss zu einem großen Teil in Massivbauweise errichtet worden sein. Nicht mit einbezogen werden können nicht bauliche Anlagen ohne Gebäude-Charakter wie Carports, Swimmingpools, Stützmauern, Güllebehälter oder ehemalige Siloanlagen. Durch das Einbeziehen dieser vorher beschriebenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude nutzt die Stadtverwaltung das maximal planerische Ermessen aus. Auf Grund des Gleichbehandlungsgebots

sollte diese Vorgehensweise daher in den Kriterienkatalog unter dem Punkt 10 aufgenommen werden.

Eine weitere flächige Ausdehnung der Satzungsgrenze widerspräche allerdings den Intentionen des Gesetzgebers. Zum einen geht es um den Schutz des Außenbereichs mit den dort privilegierten Nutzungen, aber auch zum anderen um die Reduzierung der Kosten der Zersiedelung für die Allgemeinheit. Deshalb gibt es sehr ausgeprägte Rechtsprechungen zum erforderlichen baulichen Zusammenhang einer Außenbereichssatzung. Ein Schließen von Lücken ist zulässig, ein Ausgreifen in das Umfeld nicht. Denn Voraussetzung für die Satzung ist, dass sie "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist". Flächen, die ihre Funktion als Außenbereich noch erfüllen, sollen nicht mit in eine Außenbereichssatzung einbezogen werden.

Da die Voraussetzungen nicht immer für jeden Bürger ersichtlich sind, sollten die Potentiale im Außenbereich aufgezeigt werden. Daher erscheint es als sinnvoll, dass in den Erörterungen zum Kriterium 1 der Passus „keine Tätigkeit von Amtswegen“ durch „Gutachten zeigt Potentialsatzung auf“ ersetzt wird. Warum dazu das bislang verwendete Außengutachten aktualisiert werden sollte, wird in der weiteren Begründung erläutert.

zu 2:

Das Ingenieurbüro PLANWerk erstellte 2001 im Auftrag der Stadt eine „Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten“. In 2004 wurde das Gutachten zu dem Thema „Gewerbe im Außenbereich“ ergänzt. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans wurde schließlich 2008 eine „Detailuntersuchung zu ausgesuchten Außenbereichssiedlungen in Wipperfürth“ als zweite Ergänzung abgeschlossen.

Aufgabe dieser gesamten Untersuchung war, aus einer Bestandsaufnahme des gesamten Außenbereichs der Hansestadt Wipperfürth heraus die Möglichkeiten auszuloten, wie dem Wunsch nach nicht privilegierten Wohnen im Außenbereich steuernd begegnet werden kann. Im Außenbereichsgutachten wurde von den insgesamt 239 betrachteten eine Reihe von Siedlungsbereichen von weiteren Untersuchungen ausgeschlossen, weil bestimmte, unter der damaligen Aufgabenstellung geltende Kriterien nicht erfüllt wurden. Für sie wurden Einzelbetrachtungen in Aussicht gestellt, die die jeweiligen besonderen Umstände berücksichtigen sollten. Seitdem haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen geändert. So wurden beispielsweise Ortslagen an die Kanalisation angeschlossen oder auch einige mit neuen Wasserleitungen versorgt, so dass nun ausreichendes Löschwasser vorhanden ist.

Die Stadtverwaltung erhält regelmäßig Anfragen zu den Möglichkeiten zum Erlass von weiteren Außenbereichssatzungen. Das mittlerweile nicht mehr aktuelle Gutachten bildet keine verlässliche Grundlage mehr für eine Ersteinschätzung. Da die Datenlage veraltet und die eventuell neuen Rahmenbedingungen nicht ergänzt wurden, ist das Gutachten als verlässliche Basis nicht heran zu ziehen und sollte daher aktualisiert werden.

Eine Betrachtung der Siedlungsbereiche im Außenbereich in einem Gutachten, welches auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden könnte, würde der Information der Wipperfürther Bevölkerung dienen und Aufklärung über potentielle Bauflächen in den Siedlungsbereichen bringen. Damit würde dem Umstand, dass Wipperfürth als flächengrößte Kommune des Oberbergischen Kreises eine spezielle Siedlungsstruktur aufweist und rund die Hälfte der Einwohner sich auf die Kirchdörfer mit ihren Siedlungsbereichen im Außenbereich verteilt, Rechnung getragen.