

Begründung

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

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 Bochen, in der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens einer erneuten, aber vertieften Betrachtung unterzogen. Nach dem Vorliegen erster Ergebnisse bzw. Einschätzungen aus der Ergänzung des Außenbereichsgutachtens 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 wieder 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 und umfasst neun Einzelkriterien, die jedes einzelne erfüllt sein müssen, um die Aufstellung einer Außenbereichssatzung rechtlich abzusichern und das Vorgehen transparent für alle Bürger zu gestalten.

In der Hansestadt Wipperfürth ist das städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit der Kriterienliste für 12 Satzungsgebiete zur Anwendung gebracht worden. Die Kriterien haben sich dabei als sinnvoll und zielführend erwiesen.

Seitdem haben sich die Ausgangsbedingungen der Untersuchungen und der Kriterienliste erneut mit zunehmender Deutlichkeit geändert. So ist eine verstärkte Nachfrage nach Bebauungsmöglichkeiten in den Siedlungsbereichen im Außenbereich als eine Folge des enormen Drucks auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in der Hansestadt Wipperfürth und über die Stadtgrenzen hinaus zu verzeichnen. In den letzten Jahrzehnten sind wie im gesamten Bundesgebiet auch im Oberbergischen Kreis viele landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben worden, was die Struktur des Außenbereichs nachhaltig verändert.

Für einige Siedlungsansätze im Außenbereich haben sich zudem mit dem Anschluss an die Kanalisation oder durch neue Wasserleitungen, die nun ein ausreichendes Löschwasserdargebot ermöglichen, entscheidende Rahmenbedingungen zum Positiven verändert.

Da der Außenbereich den weitaus größten Teil des Stadtgebietes der Hansestadt Wipperfürth ausmacht, besitzt die hierauf bezogene Regelung eine herausragende Bedeutung. Deshalb hat der Rat der Hansestadt Wipperfürth nach entsprechende Expertenanhörungen und intensiven Beratungen eine Aktualisierung der Kriterienliste von 2008 beschlossen. Die Liste wurde in einem Punkt geändert und durch ein neues Einzelkriterium erweitert bzw. ergänzt.

Grundsätzlich soll der Satzungsgebiet die Bebauung eng umfassen. Die vorhandenen festen Gebäude sind die Richtschnur für eine ergänzende Bebauung, nicht die Grundstücksgrenzen. Der Wortlaut des § 35 BauGB spricht nur von "bebauten Bereichen im Außenbereich", in der Rechtsprechung hat sich hierzu der "bauliche Zusammenhang" herausgebildet. Deshalb wurden bisher bei der Betrachtung der Abgrenzung für eine Außenbereichssatzung lediglich genehmigte Wohngebäude herangezogen. Allerdings ist insbesondere aus den Erfahrungen und der praktischen Anwendung der ebenfalls in § 35 BauGB geregelten begünstigten Verfahren (§ 35 Abs. 4 BauGB) eine weitergehende Rechtsauffassung gereift, nach der es weniger auf die Art der baulichen Nutzung ankommt, sondern vielmehr auf die Kubatur und das bauliche Gewicht eines Gebäudes. Entscheidend ist also, ob ein in der Regel entweder derzeit oder vormals landwirtschaftlich genutztes Gebäude im Außenbereich eine erhaltenswerte Bausubstanz aufweist, noch einen wirtschaftlichen Wert darstellt und legal entstanden ist. Als weitere Kriterien gelten dann das Vorhandensein einer gegossenen Bodenplatte und die Bauweise dergestalt, dass die Außenhülle des Objektes zu einem großen Teil in Massivbauweise errichtet worden ist.

Nicht mit einbezogen werden können hingegen bauliche Anlagen ohne Gebäudecharakter wie Carports, Swimmingpools, Stützmauern, Güllebehälter oder ehemalige

Siloanlagen.

Dieses Kriterium wird als Zehntes in den Kriterienkatalog aufgenommen.

Eine Möglichkeit des Ausgreifens in die freie Landschaft entsteht hierdurch jedoch nicht: wie bisher ist das Schließen von Lücken im baulichen Zusammenhang möglich, nicht aber eine Entwicklung der Siedlungsansätze nach außen. Sie widerspricht eindeutig den Intentionen des Gesetzgebers und den Interessen der Hansestadt Wipperfürth. Zum einen geht es um den Schutz des Außenbereichs mit den dort privilegierten Nutzungen, zum anderen aber auch um die Reduzierung der Kosten der Zersiedelung für die Allgemeinheit. Deshalb gibt es sehr ausgeprägte Rechtsprechungen zum erforderlichen baulichen Zusammenhang in einer Außenbereichssatzung. Flächen, die ihre Funktion als Außenbereich noch erfüllen, sollen nicht mit in eine Außenbereichssatzung einbezogen werden.

Um diese Zusammenhänge schon von vornherein für jeden Bürger ersichtlich zu machen, sollten die Potentiale im Außenbereich deutlicher aufgezeigt werden. Deshalb wurde in den Erläuterungen zum Kriterium 1 der Passus „keine Tätigkeit von Amtswegen“ durch „Gutachten zeigt Potentialsatzung auf“ ersetzt.

Für den bebauten Bereich Bochen 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

Bochen gehört zum Stadtbezirk Hämmern und ist verortet westlich der Innenstadt zwischen den Quellbereichen der Großen Dhünn und des Bochener Baches.

In der vorstehend erwähnten zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens wird Bochen als nicht mehr überwiegend durch Landwirtschaft geprägt beschrieben: Bochen gliedert sich an einer Weggabelung entlang und besteht aus einer Hofstelle, deren Gebäude im wesentlichen einen zusammenhängenden Komplex bilden und die zwei Wohnhäuser aufweist, sowie aus zwei freistehenden Wohnhäusern und einem Wohnhaus mit angeschlossenen vermutlich ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Die Hofstelle nördlich der Weggabelung und die drei übrigen Wohnhäuser bilden je eine geschlossene Einheit, zwischen die sich ein Bereich keilförmig schiebt, der der freien Landschaft zuzurechnen ist. Dabei betragen die Abstände zwischen dem südlichen Wohnhaus der Hofstelle und den drei übrigen Wohnhäusern zwischen etwa 25 m und ca. 55 m.

Erst mit dem neuen Kriterium 10 der aktuellen Kriterienliste zum Erlass von Außenbereichssatzungen in Wipperfürth und der Einbeziehung von erhaltenswerten Nutzbauten in Massivbauweise ergeben sich neben den Möglichkeiten der Umnutzung

von Wirtschaftsgebäuden Bereiche, die sich einer Innenentwicklung im bebauten Bereich Bochen im Außenbereich erschließen.

Abgrenzung

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude und der massiven Wirtschaftsgebäude der im bebauten Bereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle, wobei geringfügige bauliche Erweiterungen wie z. B. kleinere Anbauten berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich der potentiellen Satzung schließt nicht am Rande gelegene Wirtschaftsgebäude ein. Es handelt sich hierbei um aus Holz errichtete Schuppen, die nicht das erforderliche bauliche Gewicht erreichen, um maßgebend für eine Abgrenzung zwischen bebauten Bereich und Freiraum zu sein.

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 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 Bochen erfolgt über das öffentliche Wirtschaftsweernetz der Hansestadt Wipperfürth und ist damit formal-rechtlich gesichert. Die Mindestbreite der als Sackgasse ausgelegten Zufahrtstraße nach Bochen beträgt 4,75 m. Damit ist nach den Maßstäben der Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 06) Begegnungsverkehr noch in ausreichendem Maße (bei allerdings verminderter Geschwindigkeit) möglich und die Erschließung auch z. B. für Müllfahrzeuge und Rettungsdienste problemlos befahrbar. Ein Straßenquerschnitt von mindestens 4,75 m Breite genügt den Vorgaben eines Wohnweges ES V 1.1. Angesichts der Länge des Erschließungsweges von mehr als 350 m bis zum Anschluss an die nächst übergeordnete Erschließungsstraße (Wüstemünste mit einer Breite von 5,75 m) ist die Erschließungsqualität nicht optimal, aber angesichts des geringen Verkehrsaufkommens noch vertretbar.

Der Erhaltungszustand ist gut.

Die Wegstrecke nach Hämmern beträgt 1,5 km, bis zur Wipperfürther Innenstadt sind es auf dem kürzesten Wege etwa 4 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.

Die Ortslage Bochen ist nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist auch zukünftig keine zentrale Erschließung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist unverändert auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder entsprechend ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

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 ortsnah in ein Gewässer, z. B. den Bochener Bach einzuleiten. In beiden Fällen ist hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Oberbergischen Kreis einzuholen.

Bochen ist an das Versorgungsnetz der BEW angeschlossen und verfügt über einen Hydranten, der 24 m³/h Löschwasser bereitstellen kann.

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 aber 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 allgemeinem Verständnis ist von einem Mehrfamilienhaus ab einer Anzahl von drei Wohnungen auszugehen.

Natur und Landschaft

Bochen liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ des Oberbergischen Kreises innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, aber der bebaute Bereich ist - bis auf kleine Flächen am äußersten Rand der Abgrenzung der Satzung - qua Festschreibung vom Landschaftsschutz ausgenommen. Dieser Bereich ohne Festsetzungen und Entwicklungszielformulierungen schließt auch den Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung mit ein. Soweit die gerade noch im Landschaftsschutz verbleibenden Teilflächen überhaupt in eine faktische Baufläche einbezogen werden würden, ist nach menschlichem Ermessen eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes äußerst unwahrscheinlich.

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.