Satzung der Stadt Wermelskirchen
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

„Altenhof“

Stand:
Satzungsbeschluss

Außenbereichssatzung

gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Aufgrund der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am 09.07.2018 die Außenbereichssatzung „Altenhof“ beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für einen Teil der Außenbereichsfläche „Altenhof“ wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem in **Anlage 1** beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Außenbereichssatzung ist. Die Begründung als **Anlage 2** ist ebenfalls Bestandteil dieser Außenbereichssatzung.

§ 2
Vorhaben

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung), die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- der Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft“ oder „Wald“ widersprechen oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange (siehe u.a. § 4 Hinweise) sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von dieser Außenbereichssatzung unberührt.

§ 3
Zulässigkeitsbestimmungen

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung:

gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO sind nur Gebäude mit bis zu einem Vollgeschoss zulässig.

Ausnahme:
Die festgesetzte Geschossigkeit kann überschritten werden, wenn durch die angrenzende Umgebungsbebauung eine höhere bauliche Entwicklung des beantragten Gebäudes städtebaulich und baurechtlich besonders begründet ist.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:

gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Bauweise:

gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 22 (1) und (2) BauNVO wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW S.729)

Hinweise

Es wird auf folgende **öffentliche Belange** hingewiesen:

1. Die Satzung befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ und liegt in Teilbereichen im Landschaftsschutzgebiet. Die im Landschaftsplan aufgeführten Verbote sind zu beachten.

2. Der Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Großen Dhünntalsperre des Wupperverbandes. Gemäß § 3 Nr. (1) dieser Verordnung gelten für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes die jeweils in den §§ 4-7 und 10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten. Laut § 8 Abs.3 dieser Verordnung entscheidet die zuständige *Untere Umweltschutzbehörde* über diese Genehmigungen.

3. Die Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen der „naturschutzrechtlichen Eingriffs-regelung“. Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelungen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Für Vorhaben im Außenbereich ist zudem im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

4. Im Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes sind Erdeingriffe frühzeitig mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland / Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath abzustimmen. Es besteht eine Meldepflicht und ein damit verbundenes Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

§ 5
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Altenhof“ tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

Anlage 1
Lageplan mit dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Altenhof“

Anlage 2
Begründung der Außenbereichssatzung „Altenhof“

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Außenbereichssatzung „Altenhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

VORGEZOGENE BETEILIGUNG

Der Rheinisch-Bergische Kreis als wesentlicher Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.07.2013 vorgezogen beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 24.08.2013 gesetzt.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2013
vom 28.10.2013 bis zum 06.12.2013 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2013 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 06.12.2013 gesetzt.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2014 vom 01.07.2014 bis zum 01.08.2014 erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2014 über Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seinen Sitzungen am 19.05.2014 und 09.07.2018 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat am 09.07.2018 die Außenbereichssatzung „Altenhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

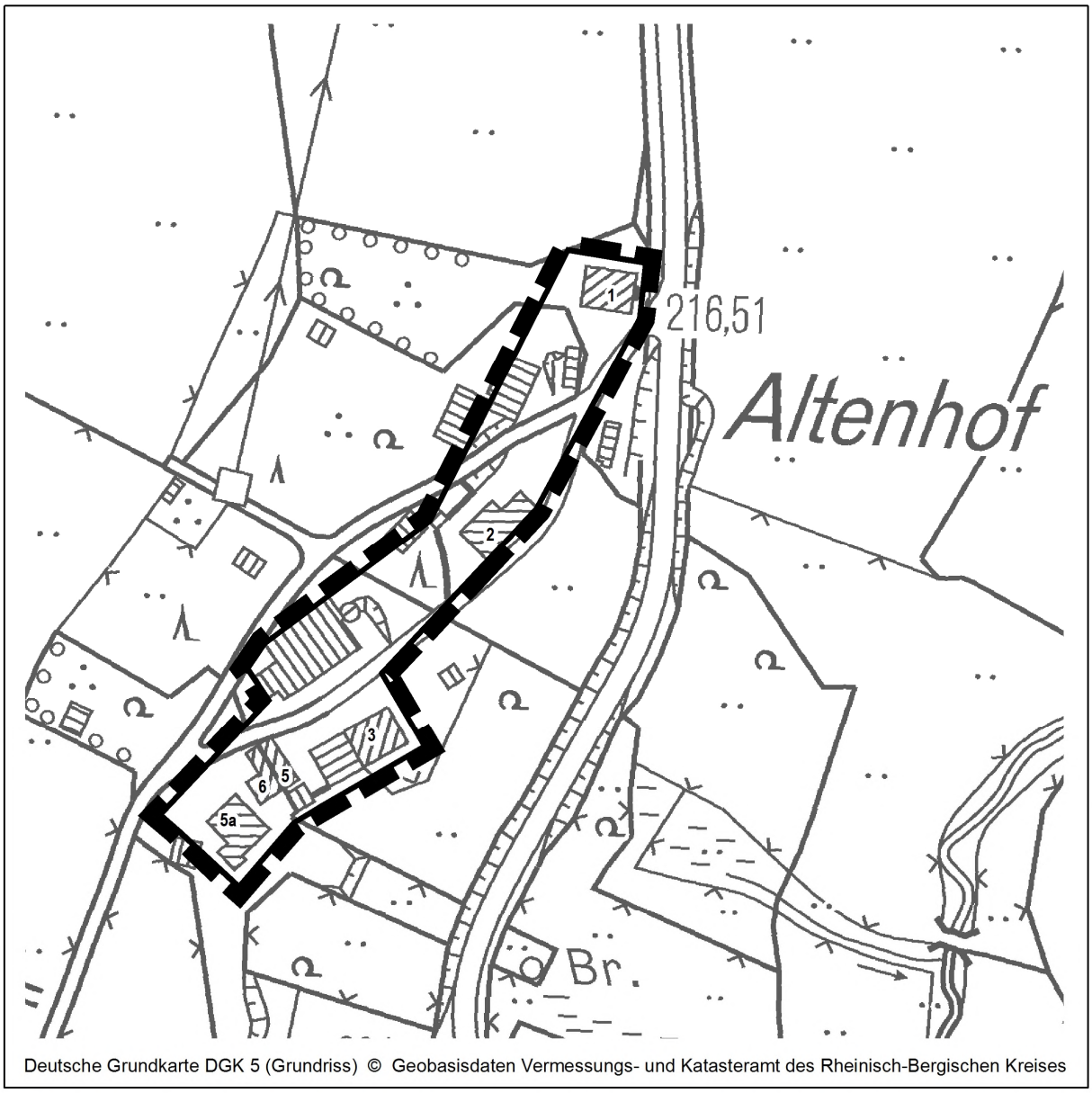
INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss ist am 29.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 29.08.2018

gez. Rainer Bleek (Bürgermeister)

Anlage 1



Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ALTENHOF

Anlage 2

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung „Altenhof“



Luftbild © Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw, 2010

1. Lage im Stadtgebiet

Altenhof liegt im Südosten des Wermelskirchener Stadtgebiets (siehe auch folgende Abb.1) und wird über die Landstraße L 409 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet



2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Außenbereichssatzung; Geltungsbereich

Knapp zwei Drittel des bebauten Bereichs Wermelskirchens erstrecken sich auf die drei Siedlungsschwerpunkte Dabringhausen, Dhünn und Wermelskirchen sowie die bandartige Bebauungen entlang der Bundesstraße B 51 und den Landstraßen L 157 und L 409.

Das übrige Drittel verteilt sich in Form kleinerer Ortslagen, Mühlen, Kotten und Hofschaften mehr oder weniger gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt sind mehr als hundert dieser Kleinansiedlungen und Siedlungssplitter in Wermelskirchen vorzufinden; die wenigsten von ihnen weisen das für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB notwendige Gewicht auf.

Die Hofschaften - weilerförmige Ansammlungen von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bzw. Werkstätten mit unmittelbar angrenzenden Nutzgärten - bilden eine siedlungsstrukturelle Eigenheit des Bergischen Landes, die sich auf Wermelskirchener Stadtgebiet besonders ausgeprägt zeigt. Da sie in der Regel nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, stellt die

Hofschaft, sofern sie über eine Wohnbebauung von einigem Gewicht verfügt, ein typisches Beispiel für die Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzungen) dar.

Demografisch bedingt zeichnet sich auch in Wermelskirchen grundsätzlich eine Tendenz zur verstärkten Innenentwicklung ab. Gleichzeitig erscheint es aber auch von Bedeutung, die historisch begründete Siedlungsform der Hofschaften durch Ersatz-, An- und Umbauten sowie vereinzelt Neubauten am Leben zu halten.

Bereits im Jahr 2007 hat die Stadt Wermelskirchen auf Grundlage von Anträgen aus Politik und Bürgerschaft eine Reihe Satzungsverfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB durchgeführt. Hinsichtlich des Gleichbehandlungsgedankens hat der zuständige Fachausschuss die Stadtverwaltung im Jahr 2012 beauftragt, eine stadtweite Untersuchung durchzuführen, welche bislang unberücksichtigten Siedlungsansätze sich für den Erlass von Außenbereichssatzungen eignen.

Die Verwaltung hat daraufhin insgesamt 52 bebaute Bereiche hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Kriterien waren dabei u.a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung, das Vorhandensein von Wohnbebauung einigen Gewichts, das Fehlen einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung, ein geschlossenes Ortsbild sowie die Abwasserbeseitigung (Anschluss an das örtliche Kanalnetz). Des Weiteren wurden mögliche Restriktionen durch Wasserschutzgebietsverordnungen, Landschaftspläne etc. aufgezeigt (siehe hierzu auch Abb.2).

Für 34 der untersuchten Bereiche hat sich herausgestellt, dass sie nicht die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung mit sich bringen. Für die übrigen 18 Bereiche hat der Rat der Stadt am 08.07.2013 die Verfahren zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen beschlossen.



Abb. 2 : Außenbereichssatzung Altenhof – angewandte Kriterien

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung Altenhof erfolgte eng entlang des baulichen Bestandes („Gummibandprinzip“). Eine zentral gelegene, das Ortsbild prägende massive Scheune wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung / der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Industrie- und Handelskammer Köln sowie zwei Privatpersonen angeregt, das Gebäude / Grundstück Altenhof 1 in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzubeziehen. Bei dem betreffenden Gebäude handelt es sich um ein ortsbildprägendes, z.T. verschiefertes Fachwerkhaus in unmittelbarer Lage an der L 409; die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gemeindestraße Altenhof.

Die zwischen den Gebäuden Altenhof 1 und 2 gelegene Platzsituation stellt aus städtebaulicher Sicht keine Trennung, sondern eine Verzahnung dar, welche die Zugehörigkeit des Gebäudes Altenhof 1 zur restlichen Hofschaft begründet. Insofern ist es konsequent, das Gebäude Altenhof 1 in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzubeziehen.

3. verkehrliche Erschließung, Behandlung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Die Gemeindestraße Altenhof wird über die L 409 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden, eine geregelte Schmutzwasserentsorgung für die Hofschaft somit gewährleistet.

Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA A 138) unmittelbar vor Ort zu versickern.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

5. Landschafts- und Naturschutz; Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Altenhof liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“. Zwei Teilflächen der Außenbereichssatzung liegen im Landschaftsschutzgebiet (LP3_2.2-1_Teil1). Die im Landschaftsplan aufgeführten Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten. Über Genehmigungen und Ausnahmen von Verboten entscheidet die untere Landschaftsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelungen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Des Weiteren ist bei Vorhaben im Außenbereich im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

6. Wasserschutz

Die Hofschaft Altenhof unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Großen Dhünntalsperre des Wupperverbandes: die Außenbereichssatzung liegt vollflächig in Wasserschutzzone IIb.

Gemäß § 3 Nr. (1) der vorgenannten Verordnung gelten für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes die jeweils in den §§ 4 bis 7 und 10 aufgeführten Verbote, Genehmigungs- und Duldungspflichten. Laut § 8 Abs.3 dieser Verordnung entscheidet die zuständige *Untere Umweltschutzbehörde* über diese Genehmigungen.

7. Denkmalschutz

Im Satzungsbereich oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Im Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes sind Erdeingriffe frühzeitig mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland / Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath abzustimmen. Es besteht eine Meldepflicht und ein damit verbundenes Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

8. Bodenschutz

Laut Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienstes NRW werden vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung weder schützenswerte noch besonders schützenswerte Böden betroffen.

9. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf bauliche Vorhaben

Mit der Außenbereichssatzung hebt die Stadt Wermelskirchen zwei grundsätzliche Bedenken auf, die Wohnbauvorhaben im Außenbereich in der Regel entgegengehalten werden: die fehlende Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan sowie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche steht somit im Satzungsgebiet der Errichtung oder Erweiterung eines Wohngebäudes nicht mehr entgegen. Gleiches gilt für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Entstehung oder Verfestigung (Verdichtung nach innen) einer Splittersiedlung kann den o.g. Vorhaben ebenfalls nicht mehr entgegengehalten werden. Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung einer Splittersiedlung (Ausdehnung in den unbebauten Bereich) werden von der Außenbereichssatzung jedoch nicht aufgehoben.

Auch alle anderen öffentlichen Belange, die einem Vorhaben (Neubauten, An-/Umbauten, Nutzungsänderungen) innerhalb des Geltungsbereichs einer Außenbereichssatzung entgegenstehen, bleiben bestehen; sie können dazu führen, dass ein Bauvorhaben nicht genehmigt werden kann.

Anders als bei Bebauungsplänen sowie Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen kann aus Außenbereichssatzungen somit kein Baurecht abgeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben trifft (siehe hierzu Abschnitt 10).

10. Zulässigkeitsbestimmungen

Anders als im so genannten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB) sieht das Baugesetzbuch für Beurteilungen von Bauvorhaben im Außenbereich keine „Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung“ vor. Allerdings ermöglicht § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB, in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen.

Diese Möglichkeit wurde bei der Außenbereichssatzung genutzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten; es wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. 1 Vollgeschoss), der Bauweise (offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig) und der maximalen Anzahl von Wohnungen (zwei) pro Wohngebäude getroffen. Die festgesetzte Geschossigkeit kann überschritten werden, wenn durch die angrenzende Umgebungsbebauung eine höhere bauliche Entwicklung des beantragten Gebäudes städtebaulich und baurechtlich besonders begründet ist.

11. Brandschutz

Die Obere Bauaufsichtsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis hat im Rahmen des Satzungsverfahrens darauf hingewiesen, dass für die in § 2 Satz 1 der Außenbereichssatzung genannten Vorhaben gemäß Arbeitsblatt DVGW 405 eine nutzbare Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten ist. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob der vorgenannte Löschwasserbedarf ausreicht oder über den Grundschutz hinaus sichergestellt werden muss.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Altenhof“ liegt - wie im Rahmen der 1. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans der Stadt Wermelskirchen festgestellt wurde - außerhalb der 6,5-Minuten-Fahrtzeit-Isochronen (Anfahrt mit Signal aus Hauptfeuerwache) und kann somit zurzeit von den Einsatzkräften nicht innerhalb von 8 Minuten nach Alarmierung durch die Leitstelle erreicht werden.

Solange die vorgenannte Erreichbarkeit innerhalb von 8 Minuten nicht gewährleistet werden kann, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses ein zweiter baulicher Rettungsweg (z.B. in Form einer zusätzlichen Treppe) zu fordern.

12. Kosten

Abgesehen von den allgemeinen Verwaltungskosten entstehen der Stadt Wermelskirchen durch die Außenbereichssatzung keine Kosten.

Wermelskirchen, den 10.07.2018

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Altenhof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Außenbereichssatzung „Altenhof“ berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhaltsverzeichnis

			Seite
1.	**Inhalt der Außenbereichssatzung**		**2**
	1.1	Anlass und Ziel	2
	1.2.	Planungsverfahren	2
2.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**		**3**
	2.1	Landschafts- , Natur- und Artenschutz	3
	2.2	Wasserschutz	
	2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	3
3.	**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**		**3**
4.	**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**		**4**

1. Inhalt der Außenbereichssatzung

Die Satzung dient der erleichterten Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.

1.1 Anlass und Ziel

Knapp zwei Drittel des bebauten Bereichs Wermelskirchens erstrecken sich auf die drei Siedlungsschwerpunkte Dabringhausen, Dhünn und Wermelskirchen sowie die bandartige Bebauungen entlang der Bundesstraße B 51 und den Landstraßen L 157 und L 409.

Das übrige Drittel verteilt sich in Form kleinerer Ortslagen, Mühlen, Kotten und Hofschaften mehr oder weniger gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt sind mehr als hundert dieser Kleinansiedlungen und Siedlungssplitter in Wermelskirchen vorzufinden; die wenigsten von ihnen weisen das für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB notwendige Gewicht auf.

Die Hofschaften - weilerförmige Ansammlungen von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bzw. Werkstätten mit unmittelbar angrenzenden Nutzgärten - bilden eine siedlungsstrukturelle Eigenheit des Bergischen Landes, die sich auf Wermelskirchener Stadtgebiet besonders ausgeprägt zeigt. Da sie in der Regel nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, stellt die Hofschaft, sofern sie über eine Wohnbebauung von einigem Gewicht verfügt, ein typisches Beispiel für die Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzungen) dar.

Demografisch bedingt zeichnet sich auch in Wermelskirchen grundsätzlich eine Tendenz zur verstärkten Innenentwicklung ab. Gleichzeitig erscheint es aber auch von Bedeutung, die historisch begründete Siedlungsform der Hofschaften durch Ersatz-, An- und Umbauten sowie vereinzelt Neubauten am Leben zu halten.

1.2 Planungsverfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Außenbereichssatzung „Altenhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.
Der Rheinisch-Bergische Kreis als wesentlicher Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 24.07.2013 vorgezogen beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 24.08.2013 gesetzt.

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2013 vom 28.10.2013 bis zum 06.12.2013 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 15.10.2013 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 06.12.2013 gesetzt.

Nach erfolgter Abwägung in der Sitzung des Rates vom 19.05.2014 ergibt sich auf Grund der Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung sowie erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde in derselben Sitzung des Rates gefasst.

Der geänderte Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2014 vom 01.07.2014 bis zum 01.08.2014 erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 12.06.2014 über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.
Der Rat der Stadt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 09.07.2018 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden über das Ergebnis der Abwägung schriftlich informiert.

Der Rat der Stadt hat am 09.07.2018 die Außenbereichssatzung „Altenhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind im Rahmen der Aufstellung von Außenbereichssatzungen seitens des Gesetzgebers nicht vorgesehen. Umweltbezogene Stellungnahmen des Rheinisch-Bergischen Kreises, die im Rahmen des Verfahrens abgegeben wurden, sind jedoch Bestandteil der Abwägung.
Die Stellungnahmen betreffen den Wasserschutz, auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone IIb der Großen Dhünntalsperre. Zudem wurde der Erhalt vorhandener Bäume angeregt.

2.1 Landschafts- , Natur- und Artenschutz

Altenhof liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“. Zwei Teilflächen der Außenbereichssatzung liegen im Landschaftsschutzgebiet (LP3_2.2-1_Teil1). Die im Landschaftsplan aufgeführten Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten. Über Genehmigungen und Ausnahmen von Verboten entscheidet die Untere Landschaftsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

Des Weiteren ist bei Vorhaben im Außenbereich im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist. In Bezug auf den Erhalt vorhandener Bäume verbleibt der Unteren Landschaftsbehörde ebenso die Möglichkeit, ihre Belange im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu vertreten.

2.2 Wasserschutz

Die Hofschaft Altenhof unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Großen Dhünntalsperre des Wupperverbandes: die Außenbereichssatzung liegt vollflächig in Wasserschutzzone IIb.

Gemäß § 3 Nr. 1 der vorgenannten Verordnung gelten für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes die jeweils in den §§ 4 bis 7 und 10 aufgeführten Verbote, Genehmigungs- und Duldungspflichten. Laut § 8 Abs.3 dieser Verordnung entscheidet die zuständige Untere Umweltschutzbehörde über diese Genehmigungen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen der „naturschutzrechtlichen Eingriffs-regelung“. Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelungen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und soweit dies im Rahmen des Satzungsverfahrens möglich war, in die Planzeichnung und/oder die den Satzungstext aufgenommen. Vereinzelt war dies auf Grund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten jedoch nicht möglich. Hier musste z.B. auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden. Im Einzelnen kann dies dem entsprechenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Die zu den Themenbereichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Artenschutz und Brandschutz vorgebrachten Hinweise können durch Aufnahme entsprechender Textpassagen in den Satzungstext der Außenbereichssatzung Altenhof und/oder der zugehörigen Begründung berücksichtigt werden. Es handelt sich um redaktionelle Textergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Anregungen, das Gebäude Altenhof 1 in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzubeziehen, können Berücksichtigung finden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs berührt die Grundzüge der Planung. Daher erfolgte die erneute Öffentlichkeits- und Behörden-/TÖB-Beteiligung.

Die vorgebrachten Bedenken, die rechtliche Zulässigkeit der Außenbereichssatzung könnte fraglich sein, da es den baulichen Anlagen im Geltungsbereich möglicherweise an dem notwendigen städtebaulichen Gewicht fehle, sind unzutreffend. Die Bedenken werden entsprechend nicht berücksichtigt.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglicherweise unterschiedlichen Vorgehens bei der Festlegung des Geltungsbereichs verschiedener Außenbereichssatzungen sind im Rahmen der Abwägung zur Außenbereichssatzung Altenhof unerheblich, da die Festlegung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Altenhof den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB entspricht und städtebaulich nachvollziehbar ist. Die in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogenen Nebenanlagen sind städtebaulich begründet.

Der Hinweis, dass eine Außenbereichssatzung in der Wasserschutzzone IIb keinen Sinn machen würde, falls die Untere Umweltschutzbehörde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ihre notwendige Zustimmung verweigert, ist auf Grund der Stellungnahme der betreffenden Behörde, aus der hervorgeht, dass eine pauschale Genehmigungsversagung für Wohnbauvorhaben in Altenhof nicht Betracht gezogen wird, nicht zu berücksichtigen.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen die die Grundzüge der Planung berührt haben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Jahr 2007 hat die Stadt Wermelskirchen auf Grundlage von Anträgen aus Politik und Bürgerschaft eine Reihe Satzungsverfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB durchgeführt. Hinsichtlich des Gleichbehandlungsgedankens hat der zuständige Fachausschuss die Stadtverwaltung im Jahr 2012 beauftragt, eine stadtweite Untersuchung durchzuführen, welche bislang unberücksichtigten Siedlungsansätze sich für den Erlass von Außenbereichssatzungen eignen.

Die Verwaltung hat daraufhin insgesamt 52 bebaute Bereiche hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Kriterien waren dabei u.a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung, das Vorhandensein von Wohnbebauung einigen Gewichts, das Fehlen einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung, ein geschlossenes Ortsbild sowie die Abwasserbeseitigung (Anschluss an das örtliche Kanalnetz). Des Weiteren wurden mögliche Restriktionen durch Wasserschutzgebietsverordnungen, Landschaftspläne etc. aufgezeigt.

Für 34 der untersuchten Bereiche hat sich herausgestellt, dass sie nicht die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung mit sich bringen. Für die übrigen 18 Bereiche hat der Rat der Stadt am 08.07.2013 die Verfahren zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen beschlossen.

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung Altenhof erfolgte eng entlang des baulichen Bestandes („Gummibandprinzip“). Eine zentral gelegene, das Ortsbild prägende massive Scheune wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

Wermelskirchen, den 10.07.2018
in Vertretung

gez.
Thomas Marner
Technischer Beigeordneter