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

„Friedenberg“

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 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am **31.03.2014** die Außenbereichssatzung „Friedenberg“ beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für einen Teil der Außenbereichsfläche „Friedenberg“ 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 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

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 teilweise 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 Untere Umweltschutzbehörde über diese Genehmigungen.

3. Die Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. 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 Abrissgeneh-

migungsverfahren 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 „Friedenberg“ tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den 05.05.2014

gez. Eric Weik
Bürgermeister

Anlage 1
Lageplan mit dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Friedenberg“

Anlage 2
Begründung der Außenbereichssatzung „Friedenberg“

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

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

Wermelskirchen, den 19.07.2013

gez. Eric Weik
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 25.07.2013

gez. Eric Weik
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 10.12.2013

gez. Eric Weik
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 16.10.2013

gez. Eric Weik
Bürgermeister

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 31.03.2014 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wermelskirchen, den 05.05.2014

gez. Eric Weik
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat am 31.03.2014 die Außenbereichssatzung „Friedenberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Wermelskirchen, den 05.05.2014

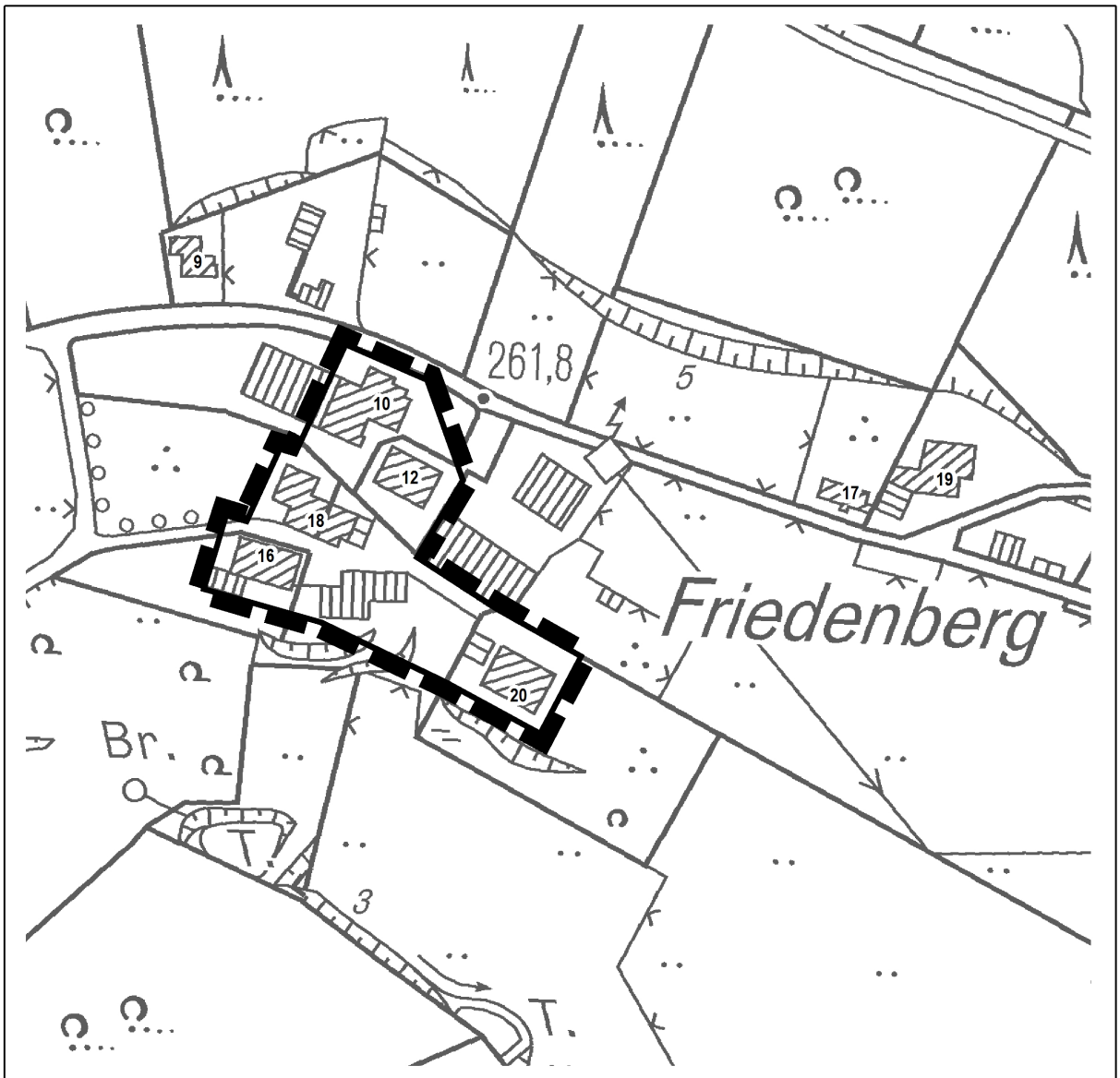
gez. Eric Weik
Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss ist am 27.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 27.05.2014

gez. Eric Weik
Bürgermeister



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

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung FRIEDENBERG

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung „Friedenberg“



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

1. Lage im Stadtgebiet

Friedenberg liegt im äußersten Osten des Wermelskirchener Stadtgebiets (siehe auch folgende Abb.1) und wird über Gemeindestraßen und die L 68 bzw. 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.

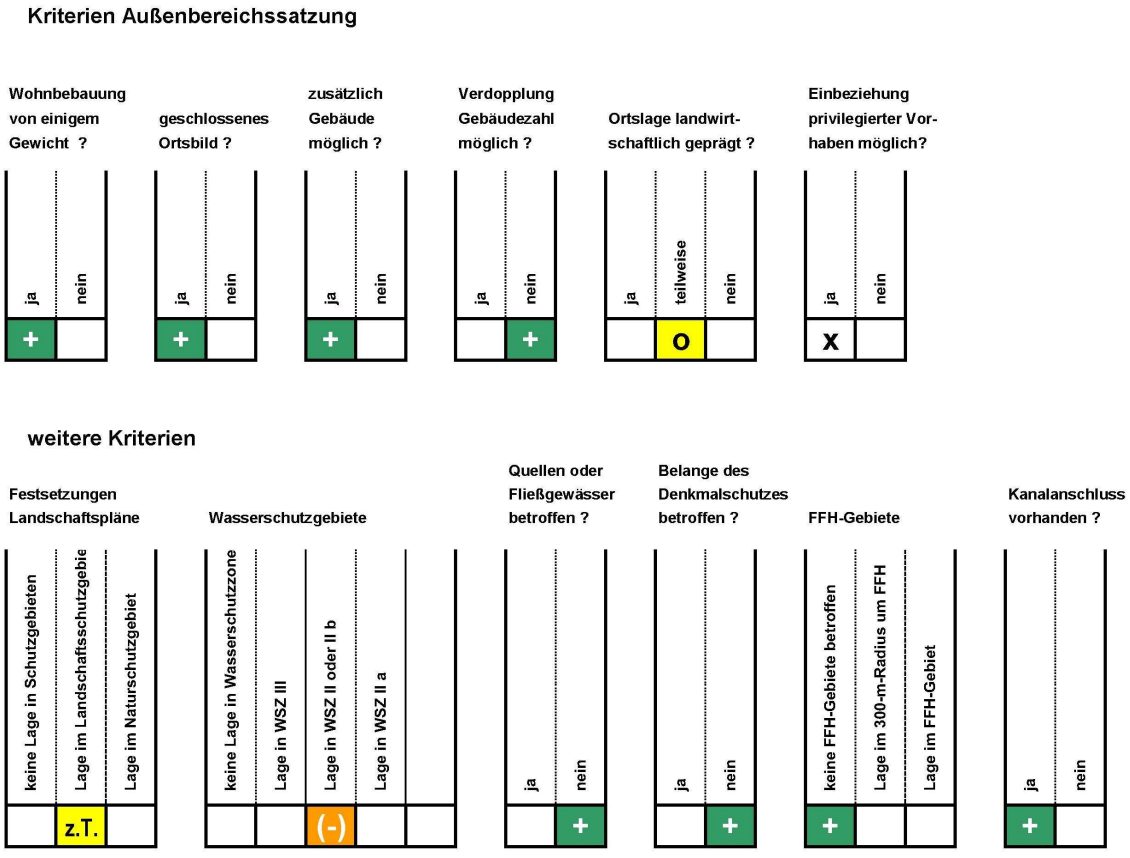


Abb. 2 : Außenbereichssatzung Friedenberg– angewandte Kriterien

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung Friedenberg erfolgte eng entlang des zentralen Wohnbaubestandes („Gummibandprinzip“). Eine zentral gelegene massive Scheune wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

3. verkehrliche Erschließung, Behandlung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Friedenberg wird über Gemeindestraßen an die L 68 bzw. 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

Friedenberg liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“. Eine Teilfläche der Außenbereichssatzung liegt 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 Friedenberg 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 Wasserbehörde 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 „Friedenberg“ 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.

13. Abwägung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, der parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der vorgezogenen Beteiligung des Rheinisch-Bergischen Kreises wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise zum Entwurf der Außenbereichssatzung Friedenberg vorgebracht. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat sich in seiner Sitzung am 31.03.2014 mit diesen befasst und die Abwägung vorgenommen:

Die zu den Themenbereichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Artenschutz und Brandschutz vorgebrachten Hinweise konnten durch Aufnahme entsprechender Textpassagen in den Satzungstext der Außenbereichssatzung Friedenberg und/oder der zugehörigen Begründung berücksichtigt werden. Diese redaktionellen Textergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass sich aus ihnen keine Notwendigkeit zu einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglicherweise unterschiedlichen Vorgehens bei der Festlegung des Geltungsbereichs verschiedener Außenbereichssatzungen sind im Rahmen der Abwägung zur Außenbereichssatzung Friedenberg unerheblich, da die Festlegung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Friedenberg den Vorgaben des § 35 (6) BauGB entspricht und städtebaulich nachvollziehbar ist.

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

Wermelskirchen, den 05.05.2014

gez. Eric Weik
Bürgermeister