

- Begründung – Entwurf

Außenbereichssatzung der Stadt Kierspe „Vorderste Vornberg“

1. Anlass der Planung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.02.2021 den Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die bebaute Ortslage „Vorderste Vornberg“ beschlossen.

Dieser Antrag ist insofern begründbar, als dass eine angestrebte Bebaubarkeit nur für nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben (z.B. land- oder forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben dienenden Vorhaben zulässig wäre. Es wurde seitens eines Anwohners Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung gestellt. Allerdings ist es nicht sachgerecht, eine Außenbereichssatzung lediglich für ein einzelnes Grundstück aufzustellen. Daher wurde die gesamte Bebauung der Ortslage Vorderste Vornberg untersucht. Sonstige Vorhaben (z.B. die Errichtung weiterer Wohnhäuser) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Grundsätzlich würden aber alle sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB auf dem antragsgegenständlichen Grundstück den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Kierspe (Fläche für die Landwirtschaft) nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB widersprechen sowie die Verfestigung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB befürchten lassen und wären demnach unzulässig.

Vor diesem Hintergrund kann die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die geeignete baurechtliche Grundlage darstellen, um ggf. weitere Wohnhäuser in diesem Bereich errichten zu können. Voraussetzung ist allerdings, dass die Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB eingehalten sind.

Um eine sinnvolle und städtebaulichen Ordnungskriterien entsprechende Satzung beschließen zu können, wurde der gesamte Umgebungsbereich des antragsgegenständlichen Grundstücks geprüft. Somit besaß der Bürgerantrag eine Anstoßfunktion für eine städtebauliche (Neu-) Ordnung dieses Bereichs.



2. Ziel der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Errichtung einzelner Wohnbauten im Außenbereich mittels Satzung zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand vorhandener Gebäude gilt § 35 Abs. 4 BauGB. Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt, dass zwei üblicherweise wesentliche beeinträchtigte Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt sind. Einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nicht entgegengehalten werden,

- dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht o d e r
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit ist eine Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch gewollt und nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten.

3. Voraussetzungen

3.1. Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

1. Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)
2. Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (vgl. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB)
3. Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
4. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
5. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchst. B genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

zu 1:

Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist

- um überhaupt von einem „bebauten Bereich“ sprechen zu können, muss eine den baulichen Zusammenhang vermittelnde Bebauung im Außenbereich vorhanden sein. Existieren lediglich einzelne Gebäude, können diese nicht als ein solcher Bereich bezeichnet werden. Damit scheidet eine zusammenhanglose, weit auseinander gezogene Bebauung aus, die keinerlei bauliche Konzentration aufweist und somit eine Splittersiedlung in Form einer reinen Streubebauung darstellt.
- Es darf keine landwirtschaftliche Prägung aufgrund immissionsrelevanter landwirtschaftlicher Betriebe bzw. großer zusammenhängender Hofflächen bestehen.

Im vorliegenden Fall sind alle Gebäude über die durchführenden zwei Gemeindestraßen erschlossen. Die bauliche Konzentration bezieht sich maßgeblich auf den Bereich der Grundstücke Vorderste Vornberg 2 – 19, die alle zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Grundstück Vorderste Vornberg 1 kann aufgrund der Entfernung nicht mehr in den möglichen Geltungsbereich einbezogen werden.

Der bebaute Bereich der Grundstücke Vorderste Vornberg 2 – 19 ist damit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

zu 2:

Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht

- Es bedarf einer Wohnbebauung „von einigem Gewicht“. Dies bedingt das Vorhandensein von einigen relativ nah bei einander stehenden Wohngebäuden einschließlich ihrer zugehörigen Nebenanlagen. Der bestehende unbebaute Bereich muss geeignet sein, im Fall der Bebauung eine erkennbare Verdichtung im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung zwischen der bereits vorhandenen Bebauung vermitteln zu können.
- Bei allen sechs vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Wohnhäuser, die aufgrund ihrer Größe, Lage und Entfernung untereinander durchaus den Eindruck einer organischen Siedlungsentwicklung vermitteln.

Es liegt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor.

zu 3:

Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung

- Für die Abgrenzung eines Satzungsgebiets gilt zwingend, dass es keine nach außen gerichtete Entwicklung geben wird. Die Satzung darf nicht zu einer räumlichen Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung führen. Es kann sich demnach lediglich um Lückenschlüsse bzw. Nachverdichtungen innerhalb vorhandener bebauter Bereiche handeln. Daraus ergibt sich beispielsweise, dass bei einer ausschließlich einseitig Straßen begleitenden Bebauung eine Ergänzung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht zulässig ist, weil es sich dann um eine nach außen gerichtete Entwicklung handeln würde.
- Das Vorhandensein einer öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung muss gegeben sein.
- Es darf kein anderweitiges Planerfordernis vorliegen. Beispielsweise können Immissionen durch Gewerbe, Sportanlagen oder Verkehr ggf. ein Planungserfordernis auslösen. In einem solchen Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zweck einer städtebaulich geordneten Entwicklung unabdingbar.
- Anknüpfungspunkt für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB sind solche Siedlungsansätze, in denen der vom BauGB angestrebte Schutz des Außenbereichs vor Zersiedlung bereits maßgeblich geschwächt ist. Der Erlass einer Außenbereichssatzung kommt deshalb für solche Bereiche in Betracht, die bereits – aus welchem Grund auch immer – in nicht unbeachtlichem Umfang zersiedelt sind. Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung lässt es ferner zu, schon vorhandene Siedlungsansätze innerhalb bereits eines tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs, vorbehaltlich der Beeinträchtigung sonstiger, von der Satzung nicht erfasster öffentlicher Belange, zu verdichten.

Bei dem Bereich der Grundstücke Vorderste Vornberg 2 – 19 handelt es sich um eine Straßen begleitende Verdichtung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes ohne städtebauliche Missstände, die Planungserfordernisse hervorrufen könnten.

Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung zwischen den Grundstücken Vorderste Vornberg 2 – 19 ist mit dem Anspruch an eine städtebaulich geordnete Entwicklung vereinbar.

zu 4:

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die mit Aufstellung der Satzung beabsichtigten Wohnbauvorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

zu 5:

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (EFH- und europäische Vogelschutzgebiete) (vgl. § 35 Absatz 6 Nr. 3 BauGB) vor.

Die Kriterien des § 35 Absatz 6 BauGB sind für den untersuchten Bereich der Grundstücke Vorderste Vornberg 2 – 19 erfüllt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

5. Sachlicher Geltungsbereich

Zulässig ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen und die sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sind auch zulässig (§ 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

6. Festsetzungen

Im Satzungsbereich sind ein- bis zweigeschossige Häuser i. S. d. § 5 in ortsüblicher Bauweise zu errichten.

7. Hinweise

7.1. Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Bauordnung NRW ist ein Antrag auf landschaftsrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zu stellen. Dazu sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, geeignete Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

7.2. Bodendenkmale

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine schützenswerten Kulturgüter bzw. Objekte der Denkmalpflege bekannt.

8. Umweltbelange

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden die nicht baulich genutzten Flächen vorwiegend als Gartenfläche genutzt. Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der ökologischen Wertigkeiten liegt derzeit nicht vor, wird aber später im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren notwendig, da im Baugenehmigungsverfahren die Eingriffe in Natur und Landschaft geprüft und ausgeglichen sowie die artenschutzrechtlichen Prüfungen durchgeführt werden müssen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass das Satzungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet Märkischer Kreis liegt, so dass eine entsprechende Ausnahme vom allgemeinen Bauverbot bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises notwendig ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes.

9. Erschließung/Löschwasserversorgung

Die Erschließung ist verkehrlich über die Bundesstraße 54 und im weiteren Verlauf über die Gemeindestraße gesichert. Die Zugänglichkeiten für die sich aus öffentlichen Zwecken ergebenden Anforderungen für Feuerwehr, Polizei und Krankenwagen sowie Müllabfuhr ist gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist insoweit gesichert, als dass durch die Ortslage eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Kierspe GmbH verläuft. Aus dieser Leitung ist jedoch aufgrund der Außenbereichslage und der Topografie nur eine Löschwassermenge von 25 cbm/h bei einem Regelleistungsdruck von 1,5 bar zu entnehmen. Um den erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen, ist geplant, ein stillgelegtes Güllesilo baulich so zu ertüchtigen, dass mittelt fest verbauter Saugeinrichtung, Löschwasser sicher durch die Feuerwehr Kierspe entnommen werden kann. Das Volumen der Güllegrube beträgt über 100 cbm und ist damit ausreichend für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

10. Verfahrensablauf

Der Rat fasste den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Vorderste Vornberg, in seiner Sitzung am 09.02.2021. Ebenso wurde in dieser Sitzung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **17.02.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom bis einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom informiert.

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie fand keine Informationsveranstaltung für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger statt. Anstelle dessen wurden diese mit Schreiben vom **22.02.2021** persönlich über die Aufstellung der Außenbereichssatzung sowie die gesetzlichen Bestimmungen informiert.

Der Rat der Stadt Kierspe fasste den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am.....
Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung mit dem Tage ihrer Bekanntmachung (.....) in Kraft.

11. Kosten

Durch die Außenbereichssatzung Vorderste Vornberg entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

Kierspe, den.....

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Rainer Schürmann
Sachgebietsleiter Bauen und Planen