

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 22.07.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB für den Bereich Watern - Aufstellungsbeschluss		Datum: 26.08.2019
Vorlage-Nr: VO/0196/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	10.09.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	29.10.2019	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Zentrales Anliegen des Baugesetzbuches ist es, die städtebauliche Entwicklung zu lenken und zu steuern und in diesem Rahmen Bauland zu erschließen.

Dabei wird das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verfolgt. Die Schaffung von Bauland und Einhaltung von Umweltschutzziele sind damit gleichrangige Planungsziele in der Bauleitplanung. Zur Verfolgung dieser Zielsetzungen stellt der Gesetzgeber den Gemeinden in erster Linie das Instrument der Bebauungsplanung und die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) und nach § 35 BauGB (Außenbereichssatzungen) zur Verfügung.

In der Vergangenheit wurden im Stadtgebiet Wegberg für die Bereiche Büch, Busch, Isengraben/Flassenberg, Merbeck, Rickelrath und Schönhausen bereits derartige Satzungen erlassen.

Die Verwaltung schlägt nun vor, zur Schaffung von zusätzlichem Bauland zur Lückenbebauung auch für Teilbereiche von Watern eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

In diesem Zusammenhang wird zunächst zusammengefasst auf die rechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen:

- Als planungsrechtlicher Außenbereich werden die Bereiche außerhalb qualifiziert beplanter Bebauungsplangebiete und der nichtbeplanten Innenbereiche (§ 34 BauGB / Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bezeichnet.
- Bezogen auf den Bereich Watern stellt sich die planungsrechtliche Beurteilung wie folgt dar:
 - Ein Bebauungsplan liegt für Watern nicht vor.
 - Der Bereich Watern stellt sich aufgrund der örtlichen Situation planungsrechtlich zweigeteilt dar. So ist die vorhandene Bebauung entlang der Westseite des Mühlalweges bis zur

Einmündung Zur Bischofsmühle, aufgrund ihrer Geschlossenheit, als Innenbereich zu beurteilen.

- Die südlich angrenzenden Bereiche von Watern weisen demgegenüber nicht die Merkmale eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf und sind daher dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.
- Der Außenbereich soll wegen seiner Funktionsvielfalt (etwa als land- und forstwirtschaftliche Produktionsstätte, in seiner erheblichen Bedeutung für den Umwelt- und Klimaschutz und nicht zuletzt auch in seiner Funktion für die Naherholung usw.) im Grundsatz vor einer Bebauung geschützt werden. Infolgedessen sind Vorhaben im Außenbereich – auch zur Vermeidung unnötiger Verkehre im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ - nur in engen Grenzen zulässig.
- Neben den so genannten privilegierten Vorhaben (im Schwerpunkt land- und forstwirtschaftliche Betriebe) können im Einzelfall die s.g. „sonstigen Vorhaben“ zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.
- Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist, kann die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen.
Bezogen auf den Bereich Watern liegen diese Voraussetzungen für den südlichen Abschnitt des Mühlalweges (ab Einmündung Zur Bischofsmühle) und den westlich angrenzenden Straßen Zur Bischofsmühle, Weiherweg und Schilfweg vor. Die vorhandene Bebauung östlich des Mühlalweges entlang der Straßen Zur Bockenmühle und Klompenberg weisen wiederum nicht die vom Gesetzgeber geforderte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf. Somit sind hier die Voraussetzung zum Erlass einer Außenbereichssatzung nicht gegeben.
In einer Außenbereichssatzung kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den entgegenstehenden öffentlichen Belangen einer Darstellung im Flächennutzungsplan über „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Wald“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Auch nach Erlass einer derartigen Außenbereichssatzung ist gleichwohl die Genehmigungsfähigkeit im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ob das jeweilige Vorhaben etwa den Darstellungen eines Landschaftsplanes entspricht, schädliche Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird oder unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und für Anlagen der Versorgung und Entsorgung erfordert. Die Satzung kann sich nur auf den bisherigen bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Nach der vorliegenden Rechtsprechung dient eine Außenbereichssatzung nicht dazu eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern nur erlaubt Lücken in bestehenden Siedlungssplittern zu schließen.
Der Erlass der Satzung kann dadurch ausgeschlossen sein, dass grundsätzliche, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse (z.B. Emissionen aus bestehenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen) für die Verwirklichung der Vorhaben im Satzungsbereich bestehen.

- In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (z.B. Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit.) getroffen werden.

Die Abgrenzung der geplanten Außenbereichssatzung Watern ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Verwaltung schlägt vor, zur Einleitung des Verfahrens einen diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Dadurch wird die Verwaltung zugleich beauftragt, die erforderlichen Satzungsunterlagen auszuarbeiten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern zu beschließen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Watern und umfasst Teile des Mühlalweges sowie die Straßen Zur Bischofsmühle, Weiherweg und Schilfweg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der beigefügten Kartengrundlage eindeutig festgelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, für das Plangebiet eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB zu erlassen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Grundlage für diesen Beschluss ist der § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634). Die Rechtsvorschrift gilt in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss ergeben sich keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Abgrenzung der geplanten Außenbereichssatzung Watern

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Heilwagen

FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Thies

Techn. Beigeordn.



