

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 04.01.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Aussenbereichssatzung für die Ortslage Watern - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 12.01.2021
Vorlage-Nr: VO/0005/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.02.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (11/2020)	
Ö	02.03.2021	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Watern gefasst.

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 (Anlage 1) eindeutig festgelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, für das Gebiet eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Auf diesem Hintergrund wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Die Träger wurden jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu einer Stellungnahme aufgefordert. Den eingegangenen Stellungnahmen sollte, mit Ausnahme der Anregung der Landwirtschaftskammer NRW, gefolgt werden (Anlage 4).

Der ausgearbeitete Satzungsentwurf (Anlage 2) hat mit Erläuterung (Anlage 3) in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie die der Träger sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlagen 5 bis 7 der Vorlage beigefügt.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage sollte Rechnung getragen werden und die entsprechenden Hinweise im Satzungsentwurf ergänzt bzw. geändert werden. Den in diesem Rahmen

eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sollte hingegen nicht gefolgt werden.

Sofern der Rat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgt, werden die Antragsteller schriftlich über das Ergebnis Ihrer Eingabe informiert.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 4 bis 7) sowie der Beschluss der Außenbereichssatzung für die Ortslage Watern an.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge - unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Anlagen 4 bis 7 - beschließen, die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, wie in den Anlagen beschrieben, zu werten und die hierin aufgeführten Ergänzungen seitens der Träger in den Satzungsentwurf zu übernehmen.
2. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne des Beschlusses Nr. 1 über die vorgebrachten Stellungnahmen beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, die Satzung über den Außenbereich Watern zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, für das Gebiet eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

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 beigelegten Kartengrundlage (Anlage 1) eindeutig festgelegt.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den Außenbereich Watern in Kraft.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10, 13 und 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421/SGV. NRW. 232).

Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

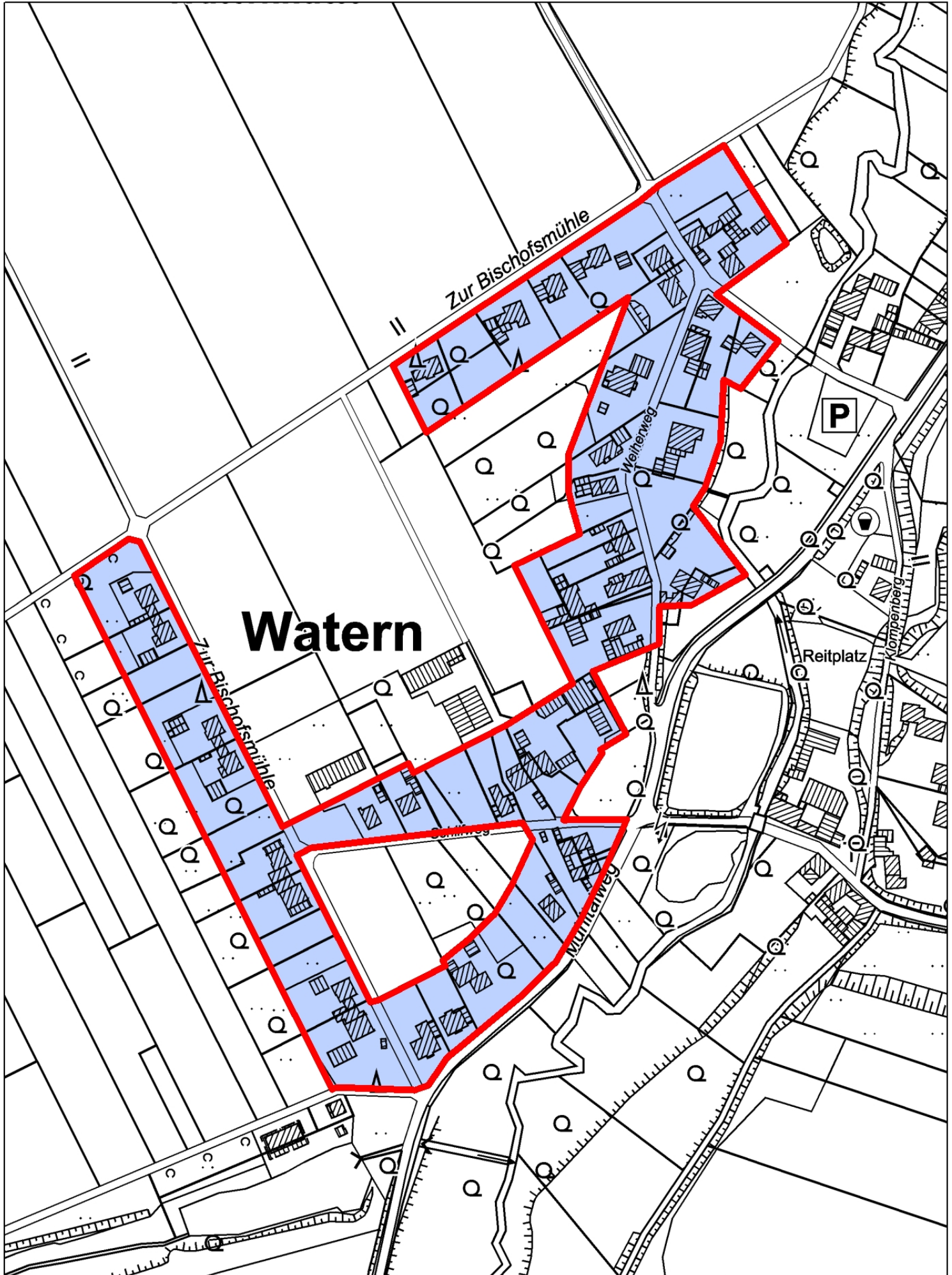
Kosten und Finanzierung:
keine

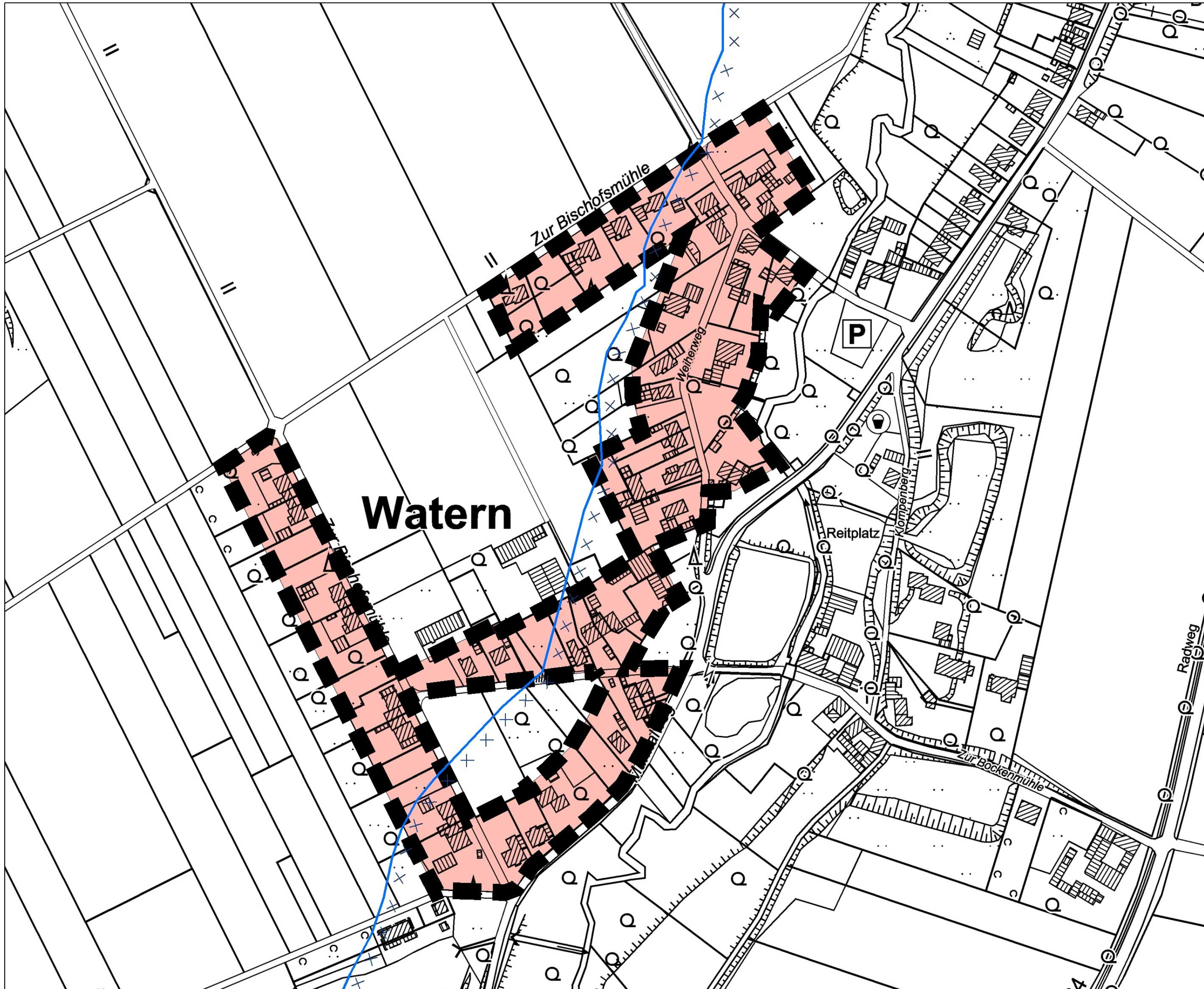
Alternativen:
keine

Anlage/n:

1. Karte des Geltungsbereiches
2. Satzungsurkunde Entwurf
3. Erläuterung zum Satzungsentwurf
4. Abwägungstabelle frühzeitige Trägerbeteiligung
5. Abwägungstabelle Auslegung Trägerbeteiligung
6. Abwägungstabelle Auslegung Öffentlichkeit
7. Anlagen zur Abwägungstabelle Auslegung Öffentlichkeit

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Stever	Stellv. FBL 301	
Gez. Bieker	FBL FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.	





Außenbereichssatzung der Stadt Wegberg
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
vom..... für den Bereich Watern

Der Rat der Stadt Wegberg hat aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666) in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in seiner Sitzung am die nachfolgende Satzung beschlossen. Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

§ 1 - Gegenstand der Satzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 2 - Geltungsbereich

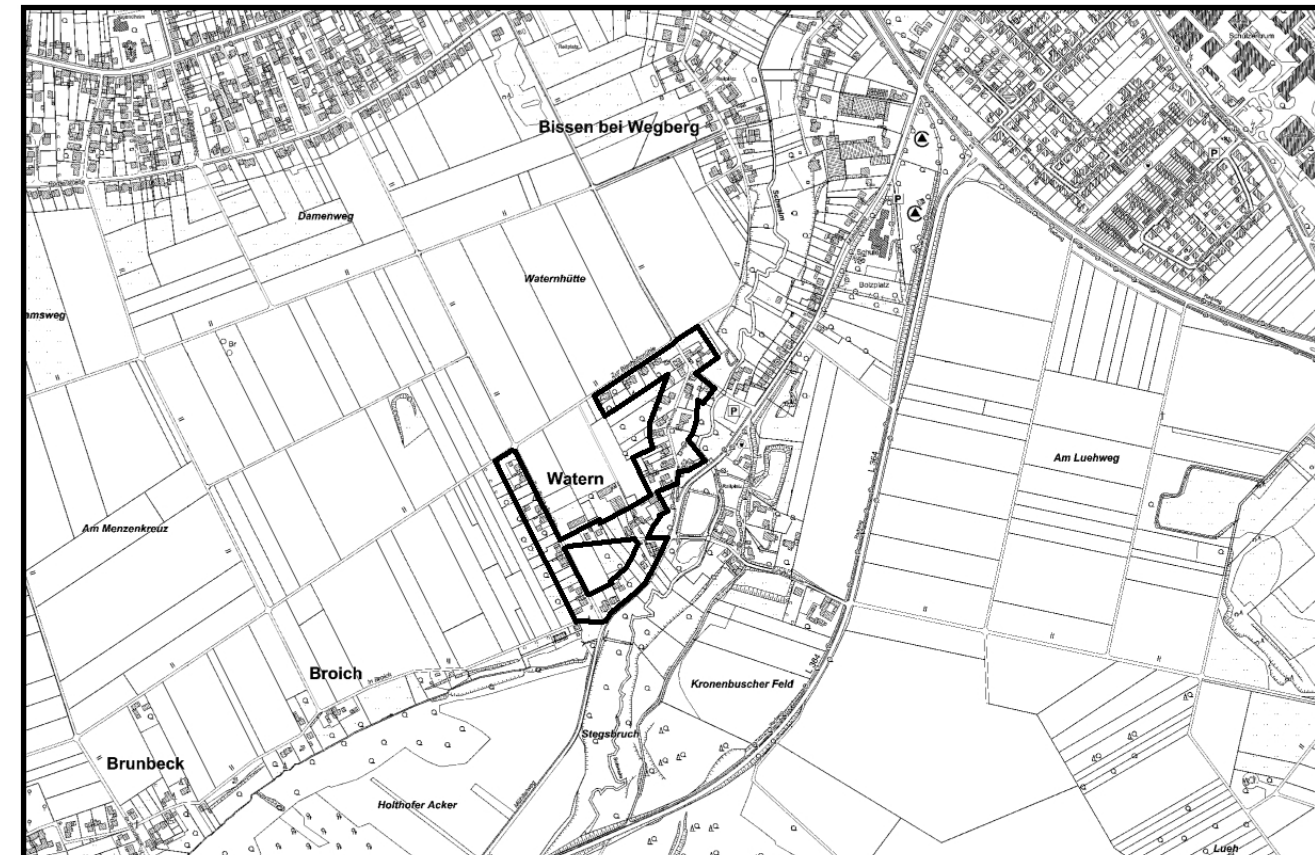
Die Abgrenzung des Bereiches ist in einem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

§ 3 - Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Eine Neubebauung ist nur mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, soweit in der unmittelbaren Nachbarschaft eine hiervon abweichende Bebauung besteht und die zugehörigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- (2) Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; dabei sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Bestandgeschützte Gebäude bleiben von dieser Regelung unberührt.
- (3) Die maximale Bautiefe beträgt 20 m. Dieses Maß gilt jeweils ab den Grundstücksgrenzen, die an die Verkehrsflächen angrenzen.
- (4) Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 4 BauGB.

§ 4 - Hinweise

- (1) Der Satzungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologische Untergrundklasse 2 / T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4129:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile nach DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- (2) Böden, insbesondere im Nahbereich des Gewässers Schwalm, können örtlich Niedermoorinseln ausgebildet haben.
- (3) Der Satzungsgebiet befindet sich in der Nähe zu einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Ferner ist der Satzungsgebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Satzungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- (4) Der Satzungsgebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.



- (5) Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.
- (6) Es wird auf vorhandene und noch mögliche landwirtschaftliche Betriebsstätten innerhalb des Satzungsgebietes und den damit verbundenen Emissionen und möglichen Auswirkungen auf eine Wohnnutzung hingewiesen. Bei jedem Bauvorhaben sind die Umwelteinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsanlagen zu überprüfen.
- (7) Im Satzungsgebiet existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird daher empfohlen. Hierzu ist Kontakt mit der Stadtverwaltung Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, aufzunehmen.
- (8) Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke hat im Satzungsgebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu erfolgen.
- (9) Einige Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet, sodass bei Bauvorhaben jeglicher Art auf diesen Grundstücken eine Ausnahme von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. Bei der Ausnahme handelt es sich um einen eigenständigen, gebührenpflichtigen Rechtsakt, welcher der Entscheidung nach Baurecht vorzuschalten ist.
- (10) Innerhalb des westlichen Satzungsgebietes, entlang der Straße Zur Bischofsmühle, werden Hinterlassenschaften eines mesolithischen Siedlungsplatzes erwartet. Daher ist in diesem Bereich mit der Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Überresten dieses Siedlungsplatzes zu rechnen. Geplante Bauvorhaben sind am Maßstab des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und demzufolge nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ein solcher liegt auch dann vor, wenn das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt. Bauanträge sind daher über die Untere Denkmalbehörde dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 5 - Einsichtnahme

Die Satzung liegt im Fachbereich Planen-Bauen-Wohnen, Rathaus Wegberg, Rathausplatz 25, zu jedermanns Einsicht aus.

§ 6 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.

Wegberg, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung dieser Satzung ist am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den

Technischer Beigeordneter
(F. Thies)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3(1) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus-
geführt.

Wegberg, den

Technischer Beigeordneter
(F. Thies)

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus-
gelegen.

Wegberg, den

Technischer Beigeordneter
(F. Thies)

Dieser Plan ist gem. §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit §35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Rat der Stadt Wegberg am als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den

Der Bürgermeister

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss der Satzung mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den

Der Bürgermeister

Diese Satzung trat mit Datum in Kraft.

Wegberg, den

Technischer Beigeordneter
(F. Thies)



Geltungsbereich

Verbreitung von Aueböden

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

ENTWURF



Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs.6 BauGB
für den Bereich Watern

Fachbereich 301 - Planen, Bauen, Wohnen
Rathausplatz 25 - 41844 Wegberg

Internet: www.wegberg.de
Email: Posteingang@stadt.wegberg.de

**Erläuterungen zur Außenbereichssatzung der Stadt Wegberg
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch vom
für den Bereich Watern**

1. Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Gemarkung Wegberg und erstreckt sich über Teilbereiche von Watern. Der südliche Abschnitt des Mühlthalweges (ab Einmündung Zur Bischofsmühle) und die westlich angrenzenden Straßen Zur Bischofsmühle, Weiherweg und Schilfweg liegen innerhalb dieses Geltungsbereiches. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus einem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch verfolgt die Stadt Wegberg die Zielsetzung, Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, innerhalb des Geltungsbereiches zu begünstigen und das Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

3. Beschreibung des Satzungsbereiches

Der Bereich Watern stellt sich aufgrund der örtlichen Situation planungsrechtlich zweigeteilt dar. So ist die vorhandene Bebauung entlang der Westseite des Mühlthalweges 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.

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 nur in den eingangs genannten Teilbereichen (siehe Nr. 1) vor. Die vorhandene Bebauung östlich des Mühlthalweges entlang der Straßen Zur Bockenmühle und Klompenberg weisen wiederum nicht die vom Gesetzgeber geforderte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf. Somit sind hier die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nicht gegeben.

4. Grundlagen für die Aufstellung der Satzung

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 nach § 35 BauGB erlassen. 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 Umweltauswirkungen 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 einschlägigen Rechtsprechung dient eine Außenbereichssatzung nicht dazu, eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern erlaubt nur, 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 Satzungsgebiet bestehen. Hierzu werden im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden noch konkrete Aussagen erwartet, die ggf. im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung zu berücksichtigen sein werden.

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Somit wurde die Verwaltung damit beauftragt, den Satzungsentwurf auszuarbeiten und das Verfahren durchzuführen.

5. Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist die Errichtung von rund 10 zusätzlichen Einfamilienhäusern möglich. Die vorhandenen Straßen sind aufgrund ihres Ausbaustandards geeignet, die aus der künftigen Wohnnutzung resultierende zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen.

Die in den Straßen befindliche öffentliche Kanalisation ist zur Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwasserfracht ausreichend dimensioniert. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes ist das Regenwasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. Hinweise

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.04 bis einschließlich 29.05.2020 statt. Von zahlreichen Beteiligten wurden Hinweise zum Verfahren zur Außenbereichssatzung Watern eingereicht, die vollumfänglich zusammengefasst in den Entwurf des Satzungstextes aufgenommen wurden. Damit finden die vorgebrachten Belange bei der Umsetzung der Satzung künftig ihre Berücksichtigung.

Wegberg, den....

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Thies)

Technischer Beigeordneter

Außenbereichssatzung Watern gem. § 35 BauGB

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	NEW Netz GmbH	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3	Geologischer Dienst NRW	Es wird angeregt, Hinweise zur Erdbebengefährdung und zum Schutzgut Boden in die Satzung aufzunehmen.	Die geforderten Hinweise sollten aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Hinweise zur Erdbebengefährdung und zum Schutzgut Boden werden aufgenommen.
4	Bezirksregierung Arnsberg /Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	Es wird angeregt, zu den bergbaulichen Verhältnissen im Plangebiet Hinweise aufzunehmen.	Die geforderten Hinweise sollten aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen werden aufgenommen.
5	Deutsche Telekom	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Erftverband	Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Des Weiteren bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Zu den Grundwasserständen im Plangebiet sollte ein Hinweis aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Hinweis zu den Grundwasserständen wird aufgenommen.
7	Bezirksregierung Köln, Dezernat 52 - Abfallwirtschaft	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Schwalmverband	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9	Landwirtschaftskammer NRW	Im Satzungsgebiet liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Ein immissionsrechtliches Gutachten ist erforderlich. Ein Hinweis auf vorhandene und noch mögliche landwirtschaftliche Betriebsstätten sollte ergänzt werden, damit insbesondere zukünftigen Anwohnern entsprechende Einflüsse verdeutlicht werden. Ferner wird angeregt, weitere Baumöglichkeiten für Grundstücke im Bereich südlich des Schilfweges und westlich angrenzend zur vorhandenen Bebauung	Nach Vorgabe der Unteren Immissionsschutzbehörde sind bei jedem Bauvorhaben die Umwelteinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsanlagen zu überprüfen. Dadurch wird zugleich der diesbezüglichen Anregung der Landwirtschaftskammer auf Vorlage eines immissionsrechtlichen Gutachtens gefolgt. Der geforderte Hinweis sollte aufgenommen werden. Lediglich für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind	Ein Hinweis auf vorhandene und noch mögliche landwirtschaftliche Betriebsstätten sowie auf die Notwendigkeit der Überprüfung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird ergänzt. Der Anregung auf Ausdehnung des Satzungsgebietes wird aufgrund der rechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB nicht gefolgt.

		entlang der Straße Zur Bischofsmühle zu schaffen.	und in denen eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist, kann die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung dient eine Außenbereichssatzung nicht dazu, eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern erlaubt nur, Lücken in bestehenden Siedlungssplittern zu schließen. Die von der Landwirtschaftskammer angeregte bauliche Ausdehnung im südlichen Bereich des Schilfweges und westlich angrenzend zur bestehenden Bebauung Zur Bischofsmühle sind aufgrund der rechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB daher nicht zulässig.	
--	--	---	---	--

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10	Bezirksregierung Düsseldorf / Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Hinweis zur Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird aufgenommen.
11	EBV	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
12	RWE	Ein Teil des Plangebietes liegt im Auegebiet, im dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Dieser Teil des Plangebietes ist daher zu kennzeichnen. Ferner sind Hinweise zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen aufzunehmen.	Den vorgebrachten Anregungen sollte vollumfänglich gefolgt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Auebereich wird in der Planunterlage dargestellt und Hinweise zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen aufgenommen.

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13	Bezirksregierung Köln – Dezernat 33 / Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
14	Kreis Heinsberg	Die untere Bodenschutzbehörde und die untere Naturschutzbehörde haben keine Bedenken. Das Gesundheitsamt hat keine Bedenken, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Auf Trinkwasserschutz ist unbedingt zu achten. Gegen die Aufstellung der Satzung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, da in der Ortslage Watern zahlreiche kleinere Tierhaltungsanlagen	Kenntnisnahme Durch einen Hinweis sollte sichergestellt werden, dass bei jedem Bauvorhaben die Umwelteinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsanlagen zu überprüfen sind. Hierdurch wird der Forderung des Gesundheitsamtes auf Einhaltung der genannten Immissionsgrenzwerte entsprochen. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die Einhaltung des Trinkwasserschutzes erfolgt obligatorisch. Der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde sollte durch einen entsprechenden Hinweis entsprochen werden.	Kenntnisnahme Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Nachweispflicht der Verträglichkeit bei neuen Bauvorhaben wird aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Nachweispflicht der Verträglichkeit bei neuen Bauvorhaben wird aufgenommen.

	vorhanden sind. Diese Bedenken können zurückgenommen werden, wenn in einem Hinweis dargestellt wird, dass bei jedem Bauvorhaben die Umwelteinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsanlagen überprüft werden. Des Weiteren wird darum gebeten, einen Hinweis zur Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken aufzunehmen. Gegen die Außenbereichssatzung bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass einige Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet liegen, so dass bei Bauvorhaben auf diesen Grundstücken ein Antrag auf eine Ausnahme von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes zu stellen ist.	Der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde sollte durch einen entsprechenden Hinweis entsprochen werden. Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden und durch einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und durch einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt.
--	---	---	---

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
16	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Die Fachbehörde weist darauf hin, dass innerhalb des westlichen Satzungsbereiches, entlang der Straße Zur Bischofsmühle, Hinterlassenschaften eines mesolithischen Siedlungsplatzes zu erwarten sind. Es wird daher gebeten, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen, der sicherstellt, dass Bauanträge zur Stellungnahme vorgelegt werden.	Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden und durch einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und durch einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt.

Außenbereichssatzung Watern gem. § 35 BauGB

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Schwalmverband	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2	Deutsche Telekom	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3	Bezirksregierung Düsseldorf / Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen.	Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die angesprochene Problematik von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf aufmerksam gemacht und daraufhin ein entsprechender Hinweis zur Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel aufgenommen.	Die Stellungnahme wurde bereits durch die Aufnahme eines diesbezüglichen Hinweises berücksichtigt.
4	NEW Netz GmbH	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5	Landwirtschaftskammer NRW	Klarstellend zu ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weist die Landwirtschaftskammer auf folgendes hin: „Die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten wurde von uns nur angeregt, um aus unserer Sicht vorhandene Potentiale auszuschöpfen und damit die Inanspruchnahme von Freiflächen von größerem agrarstrukturellen Wert an anderer Stelle zu reduzieren. Mit der Verkürzung (der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung) könnte nun der Eindruck entstehen, die Landwirtschaftskammer spräche sich generell für die Erweiterung von Baugebieten oder sogar Gebieten mit Außenbereichssatzungen aus.“	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Eftverband	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7	Kreis Heinsberg	7.1 Die Untere Immissions-schutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde haben keine Bedenken. 7.2 Das Gesundheitsamt hat keine Bedenken, weist jedoch, wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, erneut auf die Einhaltung der TA- Lärm und TA-Luft sowie der Altlasten- und Grundwasserbelange hin. 7.3 Die Untere Bodenschutz-behörde hat keine Bedenken, bittet jedoch Hinweise aufzu-nehmen.	Kenntnisnahme Die angesprochenen Belange wurden durch die Aufnahme entsprechender Hinweise bereits berücksichtigt. Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sollten in den Satzungstext ergänzt werden.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde bereits durch die Aufnahme entsprechender Hinweise berücksichtigt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die nachfolgenden Hinweise werden im Satzungstext ergänzt: <i>Die Flächeninanspruch-nahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.</i> <i>Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt</i>

				vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in der jeweiligen gültigen Fassung unbedingt zu beachten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt von Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahme sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung
--	--	--	--	---

				zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen. Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für die Satzung gilt, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodenSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.
		7.4 Die Untere Wasserbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken, sie bittet jedoch in den nachfolgenden	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

		Baugenehmigungsverfahren noch um Vorlage der geohydrologischen Untersuchungen bzw. Gutachten. Des Weiteren wird gebeten, Hinweise aufzunehmen.	Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde sollten in den Satzungstext ergänzt werden. Ein Hinweis zur Grundwassersituation im Satzungsbereich wurde bereits im Satzungstext aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die nachfolgenden Hinweise werden im Satzungstext ergänzt: <i>Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</i> <i>Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis</i>
--	--	--	--	---

				zu beantragen. An einigen Stellen ist aufgrund der sensiblen hydrogeologischen Gegebenheiten und hohen Grundwasserstände der Einbau von RCL-Material nicht erlaubnisfähig. Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung oder zeitweiliges Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen, sodass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
--	--	--	--	--

		7.5 Die Brandschutzdienststelle führt in ihrer Stellungnahme Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz auf.	Die aufgeführten Hinweise betreffen nicht die Ebene der im Verfahren befindlichen Außenbereichssatzung, sondern sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Daher sollten die Hinweise in diesem Verfahren lediglich zur Kenntnis genommen werden.	Kenntnisnahme
--	--	---	--	---------------

Außenbereichssatzung Watern gem. § 35 BauGB

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger

während der öffentlichen Auslegung (14.10.2020 - 20.11.2020) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	<i>Bevor die Inhalte der Stellungnahme vom 15.10.2020 zusammenfassend wiedergegeben werden, erfolgt zur Klarstellung von Seiten der Verwaltung eine Darstellung des Sachzusammenhanges:</i> <i>Vom Einwender wurde insgesamt dreimal im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern reagiert. Deutlich vor Auslegung der Außenbereichssatzung wurde bereits mit Datum vom 05.05.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Während der Auslegungszeit vom 14.10. bis einschließlich 20.10.2020 wurde fristgerecht eine wortgleiche Stellungnahme mit Datum vom 15.10.2020 eingereicht. Mit Datum vom 25.11.2020 – und damit nach der Auslegungsfrist der Außenbereichssatzung - wurde für eine in der vorgenannten Stellungnahme</i>		Den in der Stellungnahme Nr. 1 aufgeführten Anregungen wird nicht gefolgt.

	<i>angeregten Teilfläche vom selben Einwender eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Altenteilerhauses gestellt. Der Antragsteller hat darum gebeten, diese Antragsunterlagen der Stellungnahme zur Außenbereichssatzung vom 15.10.2020 beizufügen. Da die Bauvoranfrage nicht fristgerecht während der öffentlichen Auslegung eingereicht wurde, bleibt diese nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung zur Außenbereichssatzung unberücksichtigt. Eine planungsrechtliche Prüfung des beantragten Vorhabens des Altenteilerhauses erfolgt ohnehin im Vorbescheidverfahren.</i> <u>Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme 1 vom 15.10.2020:</u> Aus Sicht des Einwender entstehen durch die Satzung nur zwei zusätzliche Baustellen (siehe Anlage 1 Flächen X1 und X2). Die Lückenbebauung im Bereich der Straße Zur Bischofsmühle sei bereits heute genehmigungsfähig. Der Einwender regt an, zur Schaffung zusätzlicher Baustellen den Flächennutzungsplan zu ändern und	Tatsächlich ist innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung die Errichtung von rund 10 zusätzlichen Einfamilienhäusern möglich. Eine Lückenbebauung im Bereich der Straße Zur Bischofsmühle wurde in der Vergangenheit abgelehnt. In diesem Zusammenhang wird zunächst auf folgendes hingewiesen: Nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers soll der Außenbereich wegen seiner Funktionsvielfalt (etwa als land-	
--	--	--	--

	gegebenenfalls Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 BauGB zu erlassen. Es wird ferner angezweifelt, dass der Bereich Watern dem Außenbereich zuzuordnen sei. Es werden mehrere Bauvorhaben aufgeführt, die nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Auch wird angezweifelt, dass es sich hier um eine Splittersiedlung handelt, da die Ortschaft den Namen „Watern“ trägt und im Dorfmittelpunkt Feste stattfinden. Nach seiner Auffassung ist eine Lückenschließung heute bereits möglich. Um zusätzliches Bauland zu schaffen, regt er an, umfangreiche im eigenen Besitz befindliche Flächen (siehe Anlage 1 Flächen Nr. 1 bis 4) in den Satzungsbereich aufzunehmen. Diese seien durch Straßen bereits erschlossen. Er weist darauf hin, dass für die Fläche 2 Kanalanschlussbeiträge 2003 geleistet wurden.	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. Gleichwohl ist der Stadt Wegberg daran gelegen, durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern eine maßvolle und verträgliche Weiterentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Der in Rede stehende Bereich weist nicht die planungsrechtlichen Merkmale eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB ist das Vorliegen eines „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“. Mit diesem bundesrechtlichen Begriff wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Der Begriff des Ortsteils ist ein eigenständiger städtebaurechtlicher Begriff. Er kann nicht auf andere Rechtsbereiche außerhalb des Städtebaurechts übertragen werden. Eine Ortstafel bildet nicht die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, weil ihr lediglich eine	
--	---	--	--

		verkehrsregelnde Funktion zukommt. Auch der Ortsname Watern oder die Durchführung von Dorffesten ist für eine planungsrechtliche Beurteilung nicht maßgeblich. Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Diese planungsrechtliche Einschätzung wird auch von sämtlichen am Verfahren beteiligten Fachbehörden (siehe z.B. Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer) nicht angezweifelt. Geht man nun davon aus, dass der Satzungsbereich dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, sind folgende Parameter von Bedeutung: Lediglich 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. Die Satzung kann sich nur auf den bisherigen bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Die angesprochenen Flächen (Nr. 1 bis 4) haben diese Voraussetzungen nicht. Ferner ist festzustellen, dass die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen keine Baurechte nach	
--	--	---	--

		sich zieht und nicht zu einer geänderten planungsrechtlichen Beurteilung führt. Eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit zur seinerzeitigen Beitragspflicht im Jahre 2003 ist nicht Aufgabe dieses Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern.	
--	--	---	--

Nr.	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	Mit Stellungnahme vom 27.10.2019 bitten die Einwender um Informationen darüber, warum die in der Anlage 2 gelb gekennzeichneten Bereiche 1 bis 3 bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung nicht berücksichtigt wurden. Diese Unberücksichtigung sei ihnen nach intensiver Befassung des Sachverhaltes sowie einer Ortsbesichtigung nicht schlüssig.	Nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers soll der Außenbereich 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. Gleichwohl ist der Stadt Wegberg daran gelegen, durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung Watern eine maßvolle und verträgliche Weiterentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Jedoch lediglich 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. Die Satzung kann sich nur auf den bisherigen bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Die angesprochenen Flächen (siehe Anlage 2) haben diese Voraussetzungen nicht.	Die in der Stellungnahme Nr. 2 aufgeführten Bereiche finden keine Berücksichtigung.

Nr.	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3	Mit Datum vom 15.10.2020 werden von zwei Einwender wortgleiche Stellungnahmen eingereicht. Hierin wird angeregt, zwei weitere Bereiche (siehe Anlage 3 / rot schraffierte Bereiche) in den Satzungsbereich aufzunehmen, um hier aufgrund der Ortsverbundenheit die Voraussetzungen zum Erwerb von geeignetem und bezahlbarem Bauland für junge Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.	Die Stadt Wegberg ist aktuell bestrebt, insbesondere für junge Familien Neubaugebiete in städtebaulich geeigneten Standorten (gute Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Erschließung) im Stadtgebiet zu schaffen. Der Rat der Stadt hat hierzu für mehrere Bereiche entsprechende einleitende Beschlüsse gefasst; die diesbezüglichen Bebauungsplanverfahren befinden sich in der Umsetzung. Bezogen auf die angeregten Erweiterungen der Außenbereichssatzung Watern sind aufgrund der Ortsverbundenheit der Einwender die angeführten Argumente nachvollziehbar, jedoch sind bei dem Erlass einer Außenbereichssatzung die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers soll der Außenbereich 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. Lediglich für bebaute Bereiche im	Den in der Stellungnahme Nr. 3 aufgeführten Anregungen wird nicht gefolgt.

		Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist, kann die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen. Die Satzung kann sich nur auf den bisherigen bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Die angesprochenen Flächen haben diese Voraussetzungen jedoch nicht. Durch die Außenbereichssatzung wird eine zusätzliche Bebauung mit rund 10 Einfamilienhäusern ermöglicht. Sofern bei den Einwendern weiterhin bei der Baugrundsuche die Ortsverbundenheit – wie dargestellt – eine kaufentscheidende Bedeutung hat, wird empfohlen, nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung mit den dann durch die Außenbereichssatzung begünstigten Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten und mit diesen Gespräche über einen möglichen Grunderwerb zu führen.	
--	--	--	--

Nr.	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4	Mit Stellungnahme vom 19.11.2020 wird angeregt, die in der Anlage 4 aufgeführten orangen Flächen (99, 100 und 133) mit in die Außenbereichssatzung einzubeziehen. Die Einwender beabsichtigen, innerhalb dieser Flächen ein Baugrundstück von ca. 500 bis 600 qm zu erwerben. Sie stehen im Austausch mit dem Eigentümer. Eine mündliche Zusage für den Grundstückserwerb liege vor, eine schriftliche Vereinbarung sei in Vorbereitung.	Mit Datum vom 30.11.2020 wurden die Einwender von Seiten der Verwaltung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeregten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Außenbereichssatzung liegen und für diese Grundstücke auch nach Abschluss des Verfahrens, nach aktuellem Stand, nicht mit einem Baurecht zu rechnen sei. Nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers soll der Außenbereich 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. Lediglich 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. Die Satzung kann sich nur auf den bisherigen bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die	Den in der Stellungnahme Nr. 4 aufgeführten Anregungen wird nicht gefolgt.

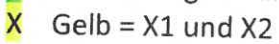
		Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Die angesprochenen Flächen haben diese Voraussetzungen jedoch nicht. Durch die Außenbereichssatzung wird eine zusätzliche Bebauung mit rund 10 Einfamilienhäusern ermöglicht. Es wird daher empfohlen, nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung Watern mit den dann durch die Außenbereichssatzung begünstigten Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten und mit diesen Gespräche über einen möglichen Grunderwerb zu führen.	
--	--	---	--

Nr.	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5	Mit Datum vom 30.09.2020 spricht sich die Einwenderin gegen die Außenbereichssatzung und einer damit verbundenen zusätzlichen Bebauung im Teilabschnitt Zur Bischofsmühle 40-66 (siehe Anlage 5 / rot umrandeter Bereich) aus folgenden Gründen aus: Die aktuelle Fahrbahnbreite beträgt lediglich 3 Meter und sei daher für eine weitere Bebauung unzureichend breit. Durch das vorhandene Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr) ist die Straße bereits heute erheblich belastet. Es wird daher angeregt, eine Mindestbreite von 4,50 m entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen NRW sicherzustellen. Der Bereich wurde mit s.g. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen bebaut. Er sei von Tierhaltung und damit verbundenen Immissionen und Emissionen geprägt und somit für eine weitere Wohnbebauung ungeeignet. Es haben sich im Gebiet eine Vielzahl von geschützten Tierarten, wie Fledermäuse	Auch nach Erlass der Außenbereichssatzung ist – wie in den Erläuterungen zur Außenbereichssatzung dargestellt – gleichwohl die Genehmigungsfähigkeit im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei ist auch zu prüfen, ob die ausreichende Erschließung gesichert ist. Ggf. kann eine weitere Bebauung nur ermöglicht werden, wenn die Straßenbreite angepasst wird. Auf Veranlassung der Landwirtschaftskammer NRW wurde der Hinweis Nr. 6 in den Textteil der Außenbereichssatzung aufgenommen, der die angesprochene Problematik verdeutlicht und klarstellt, dass bei jedem Bauvorhaben die Umwelteinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsanlagen zu überprüfen sind.	Den in der Stellungnahme Nr. 5 aufgeführten Anregungen zur Erschließung, zum Umgang mit landwirtschaftlichen Emissionen, und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Hierzu wurden bereits Hinweise in den Satzungstext aufgenommen. Den Anregungen zur Berücksichtigung der Tourismusbelange und zum grundsätzlichen Verzicht weiterer Baumöglichkeiten in Watern wird nicht gefolgt.

	und Waldkäuze, Insekten und andere Wildtiere die auf der roten Liste stehen angesiedelt. Insofern stehe die Schaffung von Wohnraum in einem sehr geringen Umfang in keinem Verhältnis zu der Zerstörung von Lebensräumen für bedrohte Wildtiere und Insekten. Es wird daher beantragt, diesen Aspekt durch Fachbehörden zu prüfen. Die Stadt Wegberg werbe mit der „grünen Mühlenstadt“ insbesondere bei Touristen. Viele Gäste Waterns seien begeistert über die vorzufindenden großen Grundstücke und die Artenvielfalt. Es wird die Notwendigkeit gesehen, insbesondere im Nahbereich zur Tüschenbroicher Mühle die vorhandenen touristischen Qualitäten zu bewahren. Eine „zugebaute Straße Zur Bischofsmühle“ gäbe kein Anreiz mehr, die Ortschaft Watern und damit auch Wegberg zu besuchen. Solche Splittersiedlungen im Außenbereich verlieren durch weitere Bebauung sowohl für die Anwohner als auch für Gäste den hohen Erholungswert. Statt eine weitere Bebauung zu ermöglichen, solle die Stadt Wegberg solche Bereiche erhalten und schützen. In einigen Jahren könne sie dann hiermit als „Vorzeigestadt“ agieren und werben.	Die Fachbehörden wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung zweimal beteiligt. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes wurden hierbei nicht vorgetragen. Gleichwohl wird erneut im konkreten jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Sofern dann Belange des Artenschutzes betroffen sein sollten, sind diese zwingend zu beachten. Die Förderung der Naherholung und des Kurzzeittourismus sind erklärte Ziele der Stadt Wegberg. Die Tüschenbroicher Mühle und ihr näheres Umfeld stellen hierbei wichtige Bereiche dar. Andererseits besteht eine Nachfrage an zusätzlichen Baugrundstücken, auch in s.g. Splittersiedlungen. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung Watern verfolgt die Stadt Wegberg das Ziel, im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten, zusätzliches Bauland zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung von zusätzlichen rund 10 Einfamilienhäusern innerhalb der Außenbereichssatzung Watern wird, auch bezogen auf die Belange der Tourismusförderung, als verträglich angesehen.	
--	---	---	--

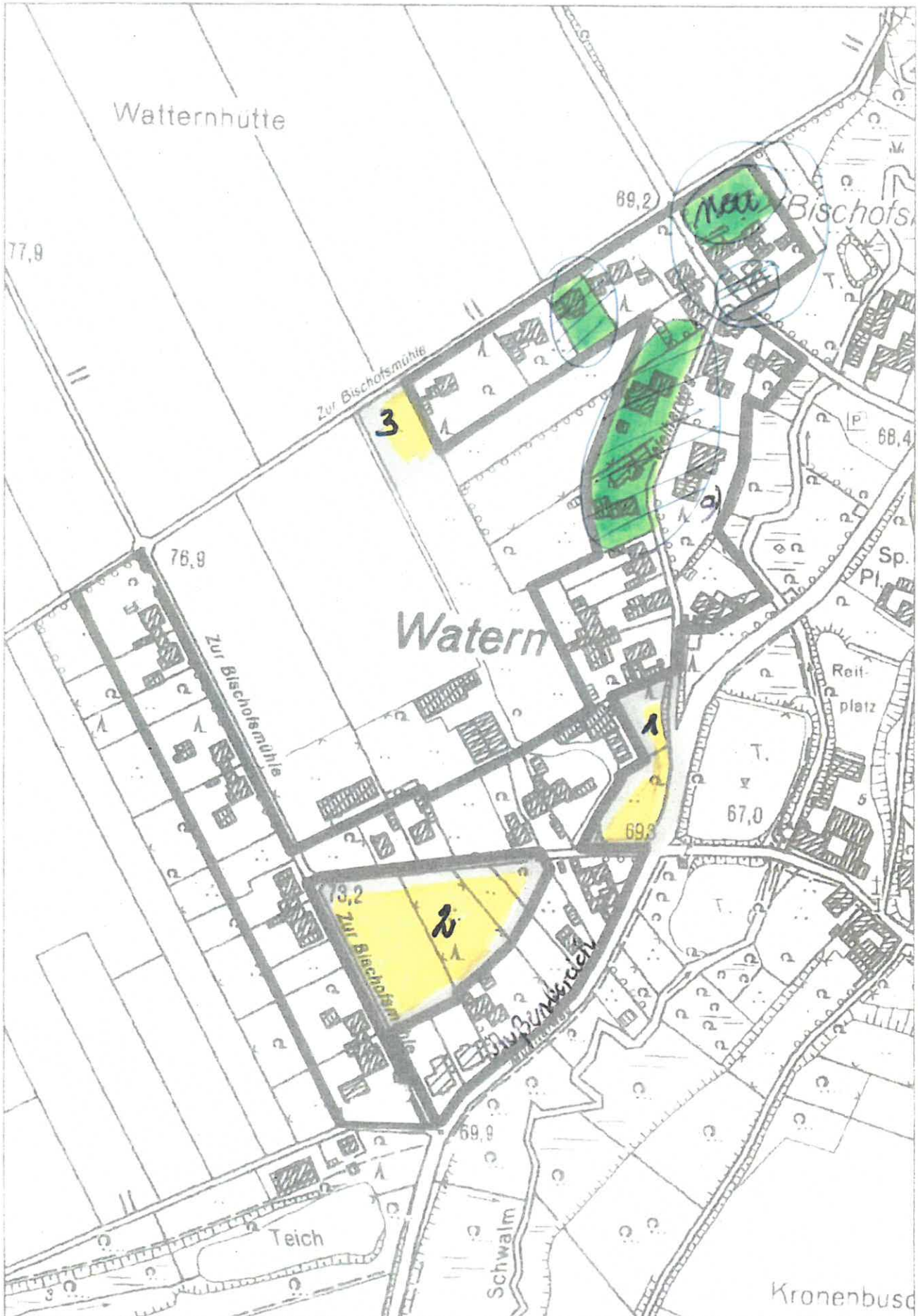
	Ein Bedarf an weiteren Baugrundstücken in der Stadt Wegberg wird nicht gesehen. Aufgelistet werden die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne zur Schaffung von Neubaugebieten. Insofern sei eine weitere Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes nicht erforderlich.	Die primäre Neubauentwicklung soll sich nach den Zielen der Stadt Wegberg innerhalb der genannten im Verfahren befindlichen Bebauungsplangebieten vollziehen. Aufgrund der Nachfrage nach Bauland, auch in solchen eher „ländlichen Bereichen“ (wie die übrigen Stellungnahmen verdeutlichen), wird von Seiten der Stadt Wegberg die Notwendigkeit gesehen, die Außenbereichssatzung Watern zu erlassen.	
--	---	--	--

Alle Einwender werden im Anschluss an die Abwägung und die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Wegberg schriftlich über das Ergebnis der Beratung sowie der Beschlussfassung informiert.



Mühlenstadt
Wegberg

Abgrenzung einer Satzung gem. §35 BauGB
für den Bereich Wegberg - Watern



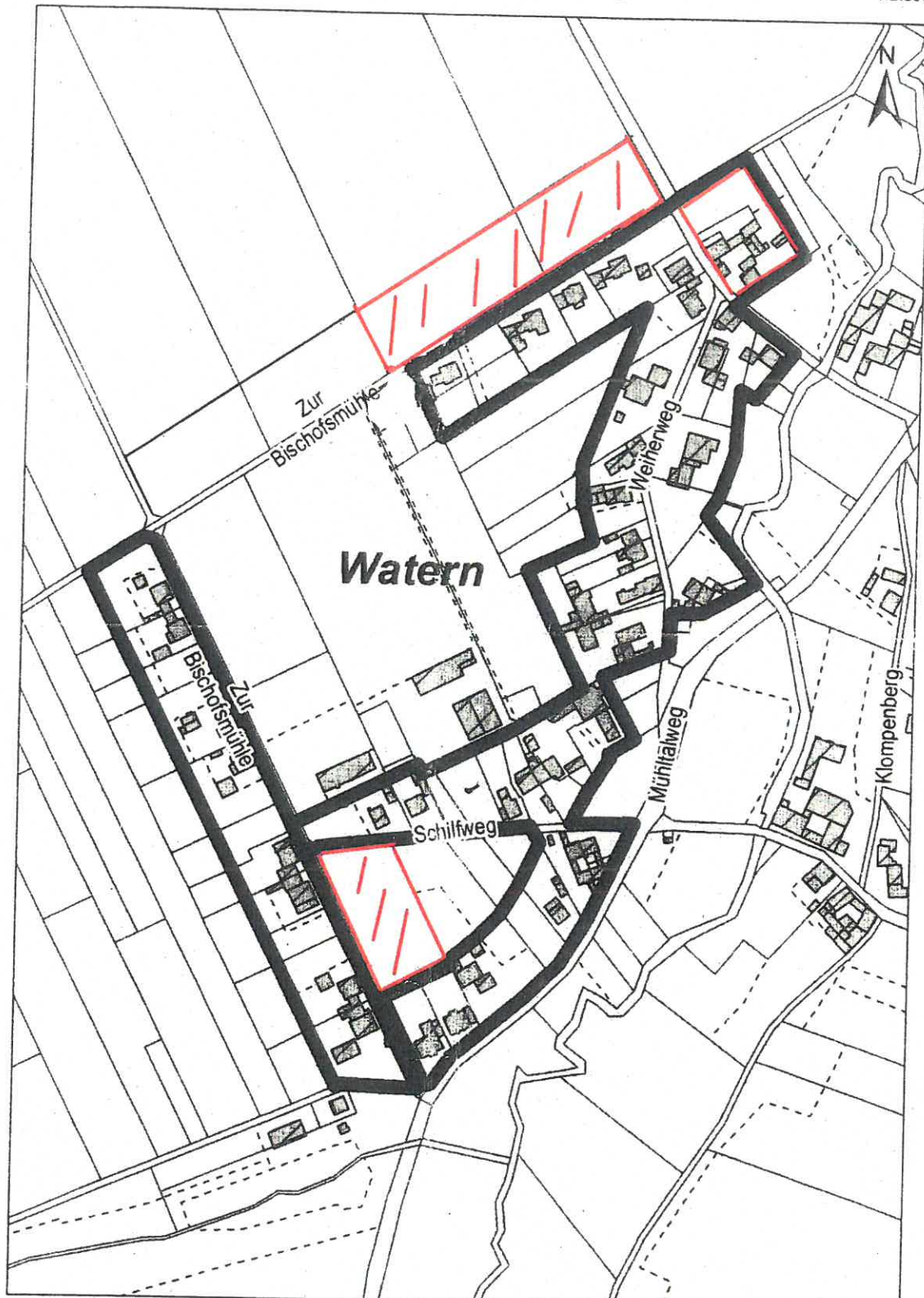
Handwritten note: 28.10.2021, 14.00 Uhr, Sitzung des Ausschusses für...



Mühlenstadt
Wegberg

Abgrenzung einer Satzung gem. § 35 BauGB
für den Bereiche Wegberg - Watern

Maßstab
1:2.500



Gezeichnet: Planen-Bauen-Wohnen / Winkel





Mühlenstadt
Wegberg

Anlage 7 zu VO/0005/21

Abgrenzung einer Satzung gem. §35 BauGB
für den Bereich Wegberg - Watern

Anlage 5

zur Abwägungstabelle für
Stellungnahmen der Bürger
(Anlage 6)

