

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 13.01.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.8	Bezeichnung der Vorlage: Auswirkung der Außenbereichssatzung Watern auf Grundstücke im Randbereich der Splittersiedlung		Datum: 19.01.2022
Vorlage-Nr: VO/0020/22			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	01.02.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

In der Sitzung am 1. März 2021 wurde durch den Rat der Stadt Wegberg die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Wegberg-Watern beschlossen (VO/0005/21).

Aus gegebenen Anlass wird im Folgenden die Auswirkungen dieser Satzung auf Grundstücke im Randbereich der Splittersiedlung Wegberg-Watern beschrieben.

Aufgrund der Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB ist § 1 der Außenbereichssatzung Watern ist wie folgt formuliert:

§ 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.

Wie bereits unter Punkt 4 der Erläuterung zur Satzung (Anlage 3 der o. g. Vorlage) beschrieben, soll der Außenbereich wegen seiner Funktionsvielfalt etwa als land- und forstwirtschaftliche Produktionsstätte, seiner erheblichen Bedeutung für den Umwelt- und Klimaschutz und nicht zuletzt auch in seiner Funktion für die Naherholung im Grundsatz vor einer Bebauung geschützt werden.

Neben privilegierten Vorhaben (im Schwerpunkt land- und forstwirtschaftliche Betriebe) können gemäß §35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall die so genannten „sonstigen Vorhaben“ zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Insbesondere liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Vorhaben „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“ (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Mit einer Außenbereichssatzung kann die Gemeinde gemäß den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB 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 (siehe § 1 der Satzung).

Der öffentliche Belang der Erweiterung einer Splittersiedlung ist explizit nicht aufgeführt. Eine Außenbereichssatzung hat somit nur Wirkung auf bebaute Bereiche und erlaubt lediglich Lücken zwischen bestehender Bebauung zu schließen. Eine Außenbereichssatzung kann folglich nicht dazu dienen, eine Splittersiedlung zu erweitern.

Der bebaute Bereich endet dabei nach einschlägiger Rechtsprechung jeweils direkt am letzten Gebäude im Übergang zum unbebauten Außenbereich. Der Eindruck vor Ort kann dabei täuschen, da die möglicherweise auf den Flächen vorhandenen Hecken und Nebengebäude keine „Bebauung“ darstellen, die rechtlich relevant wäre.

Bei einer Außenbereichssatzung ist nach aktueller Rechtsprechung der Abstand der Geltungsgrenze zu der bestehenden Bebauung nicht von ausschlaggebender Bedeutung, weil eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB es gerade nicht ermöglicht, eine Splittersiedlung in den Außenbereich hinein zu erweitern.

Dies kann, wie im Falle der Außenbereichssatzung Watern, dazu führen, dass Grundstücke bzw. Teilbereiche von Grundstücken zwar im Geltungsbereich der Satzung liegen, einem möglichen Bauvorhaben jedoch nach wie vor der öffentliche Belang „Erweiterung einer Splittersiedlung“ entgegensteht.

Folglich ist in diesen Bereichen eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich weiterhin nicht zulässig. In Falle der Außenbereichssatzung Watern betrifft dies insbesondere die in der Anlage braun schraffierten Bereiche.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Bieker	FBL 301	Gez. Weißelbaum	Dez. II
Gez. Thies	Techn. Beige		