Stadt Lüdenscheid
Fachbereich 4 – Planen und Bauen
Fachdienst 61 – Stadtplanung und Verkehr

B e g r ü n d u n g

zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

(Außenbereichssatzung Wigginghausen)

1. Anlass und Ziel der Satzung

Die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. betreiben seit Anfang der 80iger Jahre in den Räumlichkeiten des ehemaligen Gutshofes Wigginghausen eine Wohneinrichtung für 25 Menschen mit einer geistigen Behinderung, die dort so selbständig, wie es ihnen möglich ist, wohnen. Jeder Bewohner wohnt dort in einem eigenen Appartement mit eigenem Bad. In drei gemeinsamen Wohnbereichen wird gemeinsam Essen zubereitet und die Freizeit verbracht. Für größere Feierlichkeiten, Feste und Freizeitaktivitäten stehen die umgebaute Scheune und der gepflasterte Innenhof zur Verfügung. Das Außengelände sowie ein Bolzplatz dienen ebenfalls der gemeinsamen Freizeitgestaltung. In einem separaten Wohnhaus sind eine Hausmeisterwohnung und vier der 25 Einzel-Appartements untergebracht.

Die vorhandenen Räumlichkeiten entsprechen aufgrund ihres Alters mittlerweile nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine derartige soziale Wohneinrichtung, insbesondere gibt es Probleme mit den Raumgrößen und der Barrierefreiheit. Vor allem entspricht die Wohnstätte nicht mehr den Anforderungen, die das Wohn- und Teilhabegesetz vom 02.12.2014 an eine derartige Wohneinrichtung stellt, wenn z. B. Um- oder Neubauten anstehen. Um dauerhaft den Forderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes an eine moderne, behindertengerechte Wohnstätte zu genügen, müssen die Wohnstätte Wigginghausen als barrierefreie Einrichtung umgebaut werden und die Einzelzimmer vergrößert werden. Zusätzlich ist eine Erneuerung der alten Sanitäreinrichtungen sowie der Elektroinstallation und der Heizungsanlage nötig,

Die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. plant eine Modernisierung der Wohnstätte, so dass sie den gesetzlichen Anforderungen an die heutigen Wohnbedürfnisse eines Menschen mit einer geistigen Behinderung entspricht. Es ist keine Kapazitätserhöhung vorgesehen, die Anzahl der Bewohner (25 Personen) und des damit verbundenen Pflegepersonals ändern sich nicht. Es geht in erster Linie um eine zukünftige Besitzstandswahrung der Wohnstätte für den Betreiber.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhabengrundstück dem Außenbereich zuzuordnen, so dass Modernisierungsmaßnahmen/Bauvorhaben nur genehmigungsfähig sind, wenn sie den Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) entsprechen.

Die Stadt Lüdenscheid möchte den Fortbestand der Wohneinrichtung Wigginghausen mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB unterstützen.

2. Voraussetzungen und Inhalte einer Außenbereichssatzung

Nach dem Willen des Gesetzgebers besteht der Zweck einer Außenbereichssatzung darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder durch einen Bebauungsplan zu einem planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

In § 35 Abs. 6 BauGB ist geregelt, dass eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Satzung bestimmen kann, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen,
- oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Rechtsfolgen einer Außenbereichssatzung können nach der Kommentierung zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 35, Randnummer 168) anders als bei den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB auch eine erstmalige Bebauung einer Grundstücksfläche ermöglichen, sofern einer Beeinträchtigung der übrigen öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB nicht vorliegt. Die Satzung kann sich jedoch nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Der Begriff „zu Wohnzwecken dienende Vorhaben“ ist im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB zu verstehen, d. h. er umfasst die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehört das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung beispielsweise von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken.

Voraussetzung für die Außenbereichssatzung ist, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen.

Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichsatzung:

In seinem Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05 hat das Bundesverwaltungsgericht bestätigt, dass ein bebauter Bereich nur gegeben ist, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben (Land- und Forstwirtschaft) zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten. Dabei muss die

vorhandene Bebauung aber nicht das Gewicht einer Splittersiedlung erreichen, auch kleinere Siedlungsansätze können die genannten Voraussetzungen erfüllen.

Im Fall der Wohnstätte der Lebenshilfe liegt diese Voraussetzung vor, da es sich um einen bebauten Bereich von einigem städtebaulichen Gewicht handelt, der im Bereich des Vorhabengrundstückes dem Außenbereich seine Freiraumfunktion und seine Funktion für die Land- oder Forstwirtschaft nimmt.

Dortige Gebäudestruktur:
Insgesamt 2 Hauptgebäude und ein recht großes ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude, das für Unterstellzwecke genutzt wird, 4 PKW-Garagen und eine kleine Stellplatzanlage mit 9 Stellplätzen, ein kleiner Bolzplatz.

Nutzungen:
25 Einzel-Bewohnerappartements plus eine separate Hausmeisterwohnung, Räume für das Betreuungspersonal, eine Gemeinschaftsküche, ein großer Gemeinschaftsraum als zentraler Treffpunkt für die Bewohner.

Aufgrund der Größe der Wohneinrichtung (25 Bewohnerappartements plus eine Hausmeisterwohnung), der räumlichen Zuordnung zueinander und der Gebäudeanzahl handelt es sich um eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, die dort die typischen Außenbereichsfunktionen bereits weitgehend gegenstandslos gemacht haben.

Nach dem o. g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes können bereits einige wenige Wohngebäude das erforderliche städtebauliche Gewicht erreichen. In die gleiche Richtung urteilte der Verwaltungsgerichtshof München in seinem Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727, wonach ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein kann.

Darüber hinaus dürfen die Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Nach der Kommentierung zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg bedeutet dieses einerseits, dass das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe nicht den Erlass der Satzung hindert, andererseits darf von ihnen nicht eine überwiegende Prägung des bebauten Bereichs ausgehen. Der vorliegende Satzungsbereich wird nicht durch Landwirtschaft geprägt. Im dortigen Bereich der Ortslage Wigginghausen sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Das umliegende Gebiet wird als Grünland bzw. als forstwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die geplante Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB vereinbar, da sie die sozialen Bedürfnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von alten und behinderten Menschen berücksichtigt und letztlich dem Wohl der Allgemeinheit dient. Nutzungs- oder Immissionskonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu befürchten, da diese in der Nachbarschaft nicht existieren. Dennoch können von den Flächen in der Umgebung, die als Grünland und Wald genutzt werden, im Rahmen ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen, die allerdings als ortsüblich und außenbereichstypisch hinzunehmen sind.

Das Gebiet der Außenbereichssatzung ist durch die vorhandene Wohneinrichtung „baulich vorbelastet“, die Fläche des ehemaligen Gutshofes Wigginghausen ist durch die vorhandenen Gebäude, gepflasterten Hofflächen, durch Stellplätze und Garagen versiegelt und damit einer Freiraumnutzung dauerhaft entzogen.

Die Satzung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ein Natura 2000-Gebiet (sogenannte FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes ist durch die Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Insofern liegen im vorliegenden Fall die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung vor.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Hierzu gehören nach der Kommentierung zum BauGB insbesondere Beschränkungen über Art und Umfang der baulichen Maßnahmen, wie beispielsweise eine Beschränkung auf bestimmte Neubaufälle, eine Beschränkung von Erweiterungsmaßnahmen, Bestimmungen über die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück (überbaubare Grundstücksfläche), auf das Vorhandensein einer geordneten Abwasserbeseitigung, die Zahl der Wohnungen und Bestimmungen über die Erschließung. Die Stadt Lüdenscheid verzichtet im Rahmen ihres Ermessens in der vorliegenden Satzung auf die Festlegung näherer Bestimmungen.

3. Satzungsverfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dabei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (der betroffenen Öffentlichkeit ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben / den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben) sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind nicht vorgesehen. Das Inkrafttreten der Satzung richtet sich nach § 10 Abs. 3 BauGB (ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses), daraus folgt, dass die Außenbereichssatzung seit dem BauGB-Änderungsgesetz 2004 nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf. Nach § 246 Abs. 1a BauGB können die einzelnen Bundesländer bestimmen, dass Außenbereichssatzungen vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind. Das Land Nordrhein-Westfalen hat von dieser Sonderregelung bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Außenbereichserlass NRW – „Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich“ vom 27.10.2006 sowie die Aktualisierung vom 21.12.2011 enthalten hierzu keine Aussage.

4. Regionalplan / Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer-Kreis) – vom 17.07.2001 stellt die Bereiche rund um das Satzungsgebiet als Fläche für allgemeine Freiraum und Agrarbereiche dar.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises, Rechtskraft vom 16.12.1994. Der Landschaftsplan setzt dort ein allgemeines Landschaftsschutzgebiet Typ A fest.

Im Rahmen einer Behördenanfrage zu einer Bauvoranfrage auf dem Vorhabengrundstück der Wohneinrichtung der Lebenshilfe hat der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises in seiner fachlichen Stellungnahme vom 13.04.2015 (AZ. 43-32.40.16-00) eine Ausnahme von den Verboten des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ in Aussicht gestellt, vorbehaltlich eines landschaftspflegerischen Begeleitplanes und eines einfachen Artenschutzgutachtens. Diese Umwelt-Untersuchungen sind einem konkreten Bauantrag zur Prüfung und Beurteilung durch die Fachbehörde beizufügen.

Der seit dem 19.12.2012 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die umgebenden bewaldeten Gebiete sind als Fläche für Wald dargestellt.

5. Erschließung

Der Satzungsbereich ist in ausreichendem Maße über die Wigginghauser Straße an das örtliche Straßenverkehrsnetz erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch das vorhandene Netz gesichert. Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal ist nicht vorhanden. Das häusliche Schmutzwasser der Wohneinrichtung wird dezentral über eine genehmigte Kleinkläranlage entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

7. Eingiffsregelung / Artenschutz

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetztes anzuwenden, da mögliche Bauvorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs. 3 (keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, gesicherte Erschließung) erfüllen müssen. Es werden keine Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB begründet, das Vorhabengrundstück gehört weiterhin dem Außenbereich an und beurteilt sich daher weiterhin nach den Regelungen des Außenbereichs. Die Beurteilung des Eingriffes durch ein Bauvorhaben wird im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens nach den Bestimmungen des § 4 des Landschaftsgesetzes NRW von der Unteren Landschaftsbehörde geprüft und bestimmt. Im Bauantragsverfahren wird durch die Untere Landschaftsbehörde auch eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten geprüft.

8. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe

oder entzündliche Flüssigkeiten -, in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen).

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich vier Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet. Dieser Betrieb wirkt auf Grund seiner Nähe auf das Lüdenscheider Stadtgebiet ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid, der auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basiert, ergibt sich bei diesen fünf für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m bzw. von 200 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Das vorliegende Satzungsgebiet liegt außerhalb der Achtungsabstände, die die fünf Störfallbetriebe umgeben.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass im Satzungsgebiet Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

10. Altablagerungsfläche

Im südlichen Plangebiet befindet sich nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises eine Altablagerungsfläche mit unsicherer Lage, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 00/086 geführt wird. Auf der Fläche wurden in der Vergangenheit Boden- und Bauschuttablagerungen vorgenommen. Bei konkreten Planungsvorhaben in dem Bereich der Altablagerungsfläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu beteiligen, um eventuell erforderliche Bodenuntersuchungen mit der Fachbehörde abzustimmen.

11. Kosten

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung ergeben sich für die Stadt Lüdenscheid keine Folgekosten.

Lüdenscheid, den 04.09.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf