

Begründung zur Außenbereichssatzung gem. Par. 4 Abs. 4 Wohnungsbau-
erleichterungsgesetz (WoBauErlG) für den Bereich Dönne

In jüngster Zeit wurden vereinzelte Anfragen hinsichtlich einer potentiellen Wohnbebauung im Bereich Dönne, Gemarkung Lüdenscheid-Land, gestellt, wobei die Vorhaben überwiegend auf die Schließung bestehender Baulücken abzielten.

Die planungsrechtliche Beurteilung ergab, daß es sich bei der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt und daher der Par. 35 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden ist. Der bebaute Bereich besteht überwiegend aus Wohnbebauung und ist nicht landwirtschaftlich geprägt.

Da der geplante Neubau eines Wohnhauses keinem privilegiertem Vorhaben dient, käme eine Genehmigung nur nach Par. 35 Abs. 2 BauGB in Frage. Demnach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Den Vorhaben war jedoch entgegenzuhalten, daß eine bestehende Splittersiedlung verfestigt wird. Außerdem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid in diesem Bereich größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Entwurf des Landschaftsplanes ist Dönne als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

In Lüdenscheid besteht zur Zeit ein Defizit von ca. 600 Wohneinheiten (Stand Okt. 1991). Wohnungsneubau ist daher zur Bedarfsdeckung dringend erforderlich. Für den Bereich Dönne stellt die Verdichtung der vorhandenen Bebauung ohne räumliche Erweiterungen keinen bedeutenden Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Die Verfestigung der Splittersiedlung Dönne ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lüdenscheid und den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsplan-Entwurfes vereinbar. Daher wird von der Möglichkeit der Erstellung einer Satzung nach Par. 4 Abs. 4 WoBauErlG Gebrauch gemacht.

Durch diese Satzung bestimmt die Stadt Lüdenscheid, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Par. 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

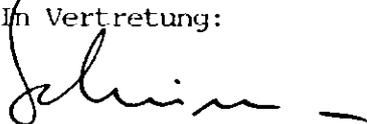
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich gem. Par. 4 Abs. 4 WoBauErlG auf die im Zusammenhang bestehende Bebauung. Angrenzende Freiräume können nicht in die Satzung einbezogen werden, da dies einer Erweiterung der Splittersiedlung gleichkäme und nach WoBauErlG nicht statthaft ist. Die Grenzen der Satzung sind aus diesem Grund eng am Gebäudebestand und dem Straßenverlauf orientiert und schließen an unbebauten Flächen ausschließlich Baulücken ein. Im Geltungsbereich der Satzung werden Neubau- und Umbauvorhaben, die Wohnzwecken dienen, zulässig. Um eine städtebaulich gewollte und am Bestand orientierte höhennäßige Entwicklung zu sichern, wird eine maximal zwei-geschossige Bebauung festgesetzt. Sonstige Genehmigungstatbestände, z.B. die gesicherte Erschließung, bleiben unberührt.

Die Entwässerung der Siedlung erfolgt zur Zeit noch über Kleinkläranlagen. Bis zum Jahre 2000 ist geplant, einen Schmutzwasserkanal zu verlegen und das Abwasser mittels einer Hebeanlage in den Sammler "Im Wiesental" nordöstlich der Heedfelder Straße zu befördern.

Lüdenscheid, 30.04.1992

30.4.92
A. Ba. Bü

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Technischer Beigeordneter