

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 Mühlalweges (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 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.

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 Mühlalweges 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

Insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wird erwartet, dass Hinweise vorgebracht werden, die zusätzlich noch im Satzungstext aufzunehmen sind. Zum jetzigen frühzeitigen Verfahrensstand liegen noch keine derartigen Hinweise vor.

Wegberg, den....

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Thies)

Technischer Beigeordneter