

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

**TOP: Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Wigginghausen;**

**Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise;**

## Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 158/2015  
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	23.09.2015
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	28.09.2015

## Finanzielle Auswirkungen?                      ja    nein

investiv    konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:                      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig:                      /                      /

Laufend:                      /                      /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 35 Abs. 6 BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

I. Zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schreiben des Märkischen Kreises – FD Bauen und Planung vom 17.08.2015 und vom 21.08.2015

Der Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege merkt an, dass der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemäß Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ liege. Für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen vom Landschaftsplan zu beantragen und vom Fachdienst 43 des Märkischen Kreises zu erteilen. In Abhängigkeit von der Art der Bauvorhaben sind die Bestimmungen der §§ 14 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 4 ff. des Landschaftsgesetzes NRW zur Eingriffsregel einzuhalten. Den konkreten Bauantragsunterlagen sind dann ein landschaftspflegerischer Begeleitplan sowie Aussagen zum gesetzlichen Artenschutz beizufügen.

Der Fachdienst 44 – Bodenschutz weist darauf hin, dass sich im südlichen Plangebiet eine Altablagerungsfläche mit einer unsicheren Lage befindet, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 00/086 geführt werde. Auf dieser Fläche wurden Boden- und Bauschuttablagerungen vorgenommen. Hierfür sei ein Hinweis in der Begründung der Satzung ausreichend, dass bei konkreten Planungen in diesem Altablagerungsbereich die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises hinsichtlich eventuell erforderlicher Bodenuntersuchungen erneut zu beteiligen sei.

### Stellungnahme:

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 ff. des Landschaftsgesetzes NRW von der Unteren Landschaftsbehörde geprüft und bestimmt. Im Bauantragsverfahren wird durch die Untere Landschaftsbehörde auch eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten geprüft. Eine Beteiligung des Fachdienstes 43 - Natur- und Landschaftspflege des Märkischen Kreises im Rahmen eines konkreten Bauantragsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid ist dadurch gewährleistet. Im Rahmen des Bauantrages können dann vom Bauantragsteller ein landschaftspflegerischer Begeleitplan und Aussagen zum gesetzlichen Artenschutz eingefordert werden.

Der vom Fachdienst 44 des Märkischen Kreises geforderte Hinweis auf die Altablagerungsfläche wurde unter Ziffer 10 „Altablagerungsfläche“ in die Begründung zur Außenbereichssatzung textlich aufgenommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann somit gefolgt werden.

2. Schreiben der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 29.07.2015

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Erlass der Außenbereichssatzung. Die Landwirtschaftskammer bittet jedoch um eine Überprüfung der südwestlichen Außengrenze der Satzung, da diese mitten durch eine landwirtschaftliche Fläche verlaufe. Es wird eine östliche Verlegung der Satzungsgrenze bis an den dortigen Zaun vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wurde aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit mit einem Maß von 29,50 m parallel zur vorhandenen Grenze des Flurstückes 296 vorgenommen und verläuft aus diesem Grund durch die in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Fläche. Eine bauliche Inanspruchnahme dieses Grünlandstreifens ist durch die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. nicht vorgesehen. Die Modernisierung der Wohnstätte ist im Bereich der jetzigen Bestandsgebäude und der gepflasterten Hofffläche geplant, um mit dem dortigen Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der jetzige Versiegelungsgrad soll nach Möglichkeit nicht weiter erhöht werden.

Ferner werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB keine Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB begründet, da das Vorhabengrundstück weiterhin dem Außenbereich nach § 35 BauGB angehört. Konkrete Bauvorhaben beurteilen sich daher weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 BauGB, insbesondere sind die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belange zu beachten.

Eine Verschiebung der westlichen Abgrenzung der Außenbereichssatzung ist daher aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht erforderlich.

Der Anregung der Landwirtschaftskammer kann aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

3. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 14.07.2015

Gegen den Erlass der Außenbereichssatzung erhebt der Landesbetrieb Wald und Holz aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Der im nordwestlichen Planbereich befindliche Waldstreifen ist aus Sicht der Fachbehörde als solcher zu erhalten. Im Falle einer Ergänzung, Komplettierung oder Bebauung der Baulücken ist ein ausreichender Abstand zu den Waldrändern im nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich von mindestens 20 m einzuhalten.

Stellungnahme:

Die Modernisierung der Wohnstätte ist im Bereich der jetzigen Bestandsgebäude geplant. Eine Ausweitung der Baulichkeiten in Richtung Norden ist nicht vorgesehen, da der vorhandene Bolzplatz, der zwischen den Gebäuden und dem Waldrand gelegen ist, als Freizeitanlage für die Bewohner der Wohneinrichtung erhalten werden soll. Insofern geht die Stadt Lüdenscheid davon aus, dass die Wohngebäude auch künftig einen Mindestabstand von 20 m zum nordwestlichen bzw. nordöstlichen Waldrand einhalten werden. Der nördlich anschließende Wald ist ferner im Eigentum der Lebenshilfe Lüdenscheid e. V., so dass sich keine Nachbarschafts- oder Nutzungskonflikte ergeben werden.

Ferner werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB keine Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB begründet, da das Vorhabengrundstück weiterhin dem Außenbereich nach § 35 BauGB angehört. Konkrete Bauvorhaben beurteilen sich daher weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 BauGB, insbesondere sind die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belange zu beachten. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid beteiligt in der Regel bei Außenbereichsvorhaben, die die Belange der Forstwirtschaft berühren, den Landesbetrieb Wald und Holz, und bittet diesen um eine fachliche Stellungnahme zum Bauvorhaben. Insofern kann bei einem konkret vorliegenden Bauvorhaben der Waldabstand im Detail mit der Fachbehörde abgestimmt werden.

Der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz kann somit gefolgt werden.

- II. Gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), wird die Außenbereichssatzung im Bereich Wigglinghausen sowie die Begründung hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschossen.
- III. Die Außenbereichssatzung im Bereich Wigglinghausen wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

### **Begründung:**

Die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. plant in Wigglinghausen eine Modernisierung ihrer dortigen Wohn Einrichtung, 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 und wenn öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung kann bestimmt werden, dass zwei der in § 35 Abs. 3 aufgelisteten öffentlichen Belange einem zu Wohnbauzwecken dienendem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können. Im Bereich einer Außenbereichssatzung kann Wohnbauzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung vorliegen, möchte die Stadt Lüdenscheid den Fortbestand der Wohn Einrichtung Wigglinghausen mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB unterstützen.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 17.06.2015 in der Zeit vom 16.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes wurden die

Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Satzung berührt ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB dem Satzungsbeschluss vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die Außenbereichssatzung im Bereich Wiggighausen kann am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Die Außenbereichssatzung bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB, keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Lüdenscheid, den 04.09.2015

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

- Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
- Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
- Satzung der Stadt Lüdenscheid gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) im Bereich Wiggighausen