

Stadt Schmallenberg

- E N T W U R F -

Außenbereichssatzung

(gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch)

„Ortslage Dornheim“,

Ortsteil Dornheim

vom: _____

Prolog

(Begründung)

Die Stadt Schmallenberg, d.h., ihr weitläufiges, topografisch bewegtes Stadtgebiet, ist durch eine sehr disperse Siedlungsstruktur mit insgesamt 83 Orten und Wohnplätzen geprägt.

Dornheim, ein kleines Dorf in Nähe der nördlichen Stadtgrenze, ist eine dieser Ortschaften.

Nicht zuletzt diese charakteristische Siedlungsstruktur und ihre weitreichenden Konsequenzen bewog die Stadtverantwortlichen im Jahr 2012 zum Beschluss des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Schmallenberg 2030“, welches zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde und hinsichtlich der verschiedenen Ortsgrößen eine angepasste, abgestufte Funktionszuweisung als zentrales Stadtentwicklungsziel zum Inhalt hatte.

Basis aller Überlegungen und Zielsetzungen war dabei stets jedoch der Anspruch des größtmöglichen Erhalts der jeweiligen typischen dörflichen Strukturen.

Dieser Anspruch kam und kommt für viele der Kleinorte aber oftmals schon dann an seine baurechtlichen Zulässigkeitsgrenzen, wenn es um gewisse, für die Zukunftsfähigkeit der Orte aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Grunde unerlässliche Umnutzungen und baulichen Veränderungen geht, da die Orte i.d.R. im baurechtlichen Außenbereich gelegen sind und schon die meist fehlende Bauflächenhinterlegung im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) das erste und bereits ausschlaggebende „k.-o.-Kriterium“ für ein baurechtlich genehmigungsbedürftiges Vorhaben darstellt; so auch für Dornheim, welches im FNP von 2001 nur mit der „Auffangdarstellung“ „Fläche für die Landwirtschaft“ hinterlegt ist.

Da es aber sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch des Freiraumschutzes nicht angezeigt ist, jedwede (kleinere) Ansammlung von Gebäuden im Außenbereich mit einer Baufläche zu hinterlegen, hat der Gesetzgeber über den § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) den Kommunen in dessen Absatz 6 die Möglichkeit eingeräumt, *„für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben ... nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“*

Voraussetzung für die Aufstellung einer derartigen Satzung ist ferner, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ... unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern wie Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.*

Da sämtliche vorstehend angesprochenen Kriterien und Voraussetzungen im Fall Dornheim als erfüllt bzw. zutreffend angesehen werden können, wurde vom Rat der Stadt Schmallenberg einem Bürgerantrag auf Erlass einer solchen Außenbereichssatzung stattgegeben, um insbes.

auch der jüngeren Bewohnerschaft Perspektiven für ein zukunftsfähiges Verbleiben am Wohnort bieten zu können.

Das Wesen und die (engen) Anwendungsvorgaben des Planungsinstruments tragen dazu bei, dass der zunehmend propagierte Aspekt einer zu forcierenden Innenentwicklung weitere Unterstützung erfährt.

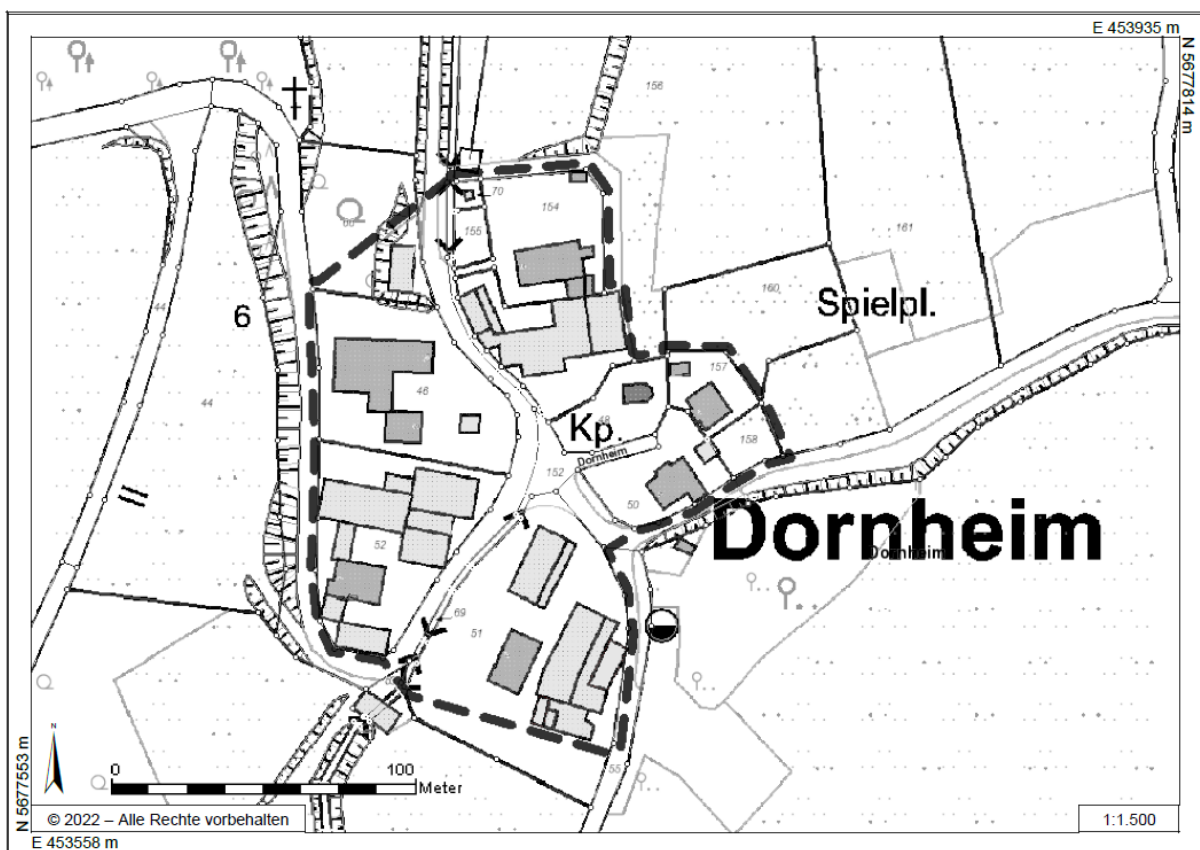
Präambel

Auf Grundlage des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in den z.Z. gültigen Fassungen hat die Stadtvertretung Schmallenberg am _____ für die Ortslage Dornheim folgende Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich beschlossen:

§ 1

Bestimmung, Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

- (1) Mit dieser Satzung werden die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für die Ortslage Dornheim festgelegt.
- (2) Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan zu ersehen:



- (3) Die besondere Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 mit den Verfahrensvermerken ist rechtlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Baurechtliche Bestimmungen

- (1) Für den Geltungsbereich der Satzung gilt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Wald“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt das Entsprechende.
- (3) Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- (4) Auf Grundlage von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird für den Satzungsbereich in Anlehnung an § 9 Abs. 1 und 4 BauGB folgende Bestimmung getroffen:

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

§ 3

Hinweis

Denkmalschutz

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 Schmallenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 (Tel.: 02761/93750), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

§ 4

Rechtskraft

Diese Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schmallenberg, den _____

König
Bürgermeister