



Datum: 12.08.2024

| Vorlage der Verwaltung für: | Abstimmergebnis |      |       |
|-----------------------------|-----------------|------|-------|
|                             | Ja              | Nein | Enth. |
| Technischer Ausschuss       |                 |      |       |
| Stadtvertretung             |                 |      |       |

|                                                         |                                                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung | <input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

|                  |                                                 |                            |
|------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Dezernat:<br>III | Amt:<br>Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung | Sachbearb.:<br>Frau Plugge |
|------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Beteiligte Ämter:                       | Sichtvermerk: |
| Finanzabteilung                         |               |
| Amt für Stadtentwicklung                |               |
| Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung |               |

|          |   |    |     |
|----------|---|----|-----|
| gesehen: | I | II | III |
|          |   |    |     |

**TOP: Außenbereichssatzung "Ortslage Oberberndorf"**  
**Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil**  
**Oberberndorf**  
**- (Verfahrenseinleitender) Aufstellungsbeschluss**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

### 1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den in der Anlage 3 zur Verwaltungsvorlage X/1017 umgrenzten Bereich der Ortschaft Oberberndorf den Aufstellungs- bzw. Erarbeitungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.

Die Satzung erhält die Bezeichnung „Ortslage Oberberndorf“.

Die satzungsrechtlichen Inhalte sind gem. des Satzungstextvorschlages in der Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage X/1017 vorzusehen.

### 2. Sachverhalt und Begründung:

Mit Datum 18.06.2024 liegt der Stadtverwaltung ein Antrag einer Bürgerin aus Oberberndorf zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Oberberndorf vor. Der Antrag entspringt dem Wunsch der ortsansässigen Bürgerin, die auf ihrem Grundstück ein kleines Haus für sich selbst errichten möchte, während sie die Vermietung / den Verkauf ihres großen Haupthauses plant, welches sie nach eigenen Angaben allein auf Dauer nicht halten kann:

*„Langfristig könnte ich mir die energetische Sanierung, sowie auch die umfangreiche Instandhaltung des alten Hauses gar nicht leisten und müsste so das schöne alte Bauernhaus im Laufe der nächsten Jahre verfallen lassen.“, Dennoch: „Einen anderen Wohnort könnte ich mir nach 23 Jahren hier in Oberberndorf nicht vorstellen,[...]“.*

Untersetzt wird dieser Antrag durch Nachfragen seitens der Ortsvorsteherin Bezirk 15 – Berghausen, Oberberndorf, Niederberndorf sowie durch Interessensbekundungen von Dritten am Erwerb der Haus- und Hofanlage der Bürgerin.

### **Ergebnis der verwaltungsseitigen Prüfung des Antragsbegehrens:**

Die Ortslage Oberberndorf ist im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) von 2001 nur als „Fläche für die Landwirtschaft“ (s. Anlage 1) definiert, also nicht mit Bauflächen dargestellt. Dies ist allerdings kein Sonderfall nur für Oberberndorf, sondern trifft auf eine ganze Reihe von vergleichbaren Orten im Schmallenberger Stadtgebiet zu.

Da es aber sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch des Freiraumschutzes nicht gewünscht 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 eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung 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 Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. [...]“*

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, 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 der [...] Schutzgüter [...] bestehen, [...]

Sämtliche vorstehend angesprochenen Kriterien und Voraussetzungen können, auch auf Rücksprache hin mit tangierten öffentlichen Trägern, für die Ortslage Oberberndorf als erfüllt bzw. zutreffend angesehen werden. So betont die Untere Naturschutzbehörde, dass der Bereich der geplanten Außenbereichssatzung *„nur kleine Teilflächen der betreffenden LSG im räumlichen Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung“* (s. Anlage 2) umfasst und durch den Beschluss einer Außenbereichssatzung für Oberberndorf bewusst verhindert würde, dass sich die Ortslage noch weiter in die freie Landschaft hinein entwickelt. Es wurde bestätigt, dass *„aus Sicht der UNB keine Bedenken gegenüber der Planung“* bestehen. Bei potentiellen Bauaktivitäten werden sich diese im Bereich der Satzung bewegen, die aktuell bestehenden zehn Wohngebäude, die typischerweise an verschiedenen Stellen durch (Bau-)Lücken und landwirtschaftlich genutzte Gebäude voneinander getrennt sind, bieten entsprechendes, für das Dorf ausreichendes, Entwicklungspotential an.

Von daher ergeht verwaltungsseitig die Empfehlung, für den im Übersichtsplan Anlage 3 abgegrenzten Bereich, der sich laut Gesetz an der Wohnbebauung orientiert und landwirtschaftliche Gebäude nicht umfasst, dem Antragsbegehren zu entsprechen und per Ratsbeschluss ein Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Ein entsprechender, zugehöriger Satzungstextentwurf ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Das Erarbeitungsverfahren würde mit nominell einmaliger Beteiligung der Fachbehörden sowie der Öffentlichkeit erfolgen (einmalig allerdings nur unter der Voraussetzung, dass sich im Rahmen der Beteiligung keine tiefgreifenden Änderungserfordernisse ergeben).

Die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ökologische Eingriffsausgleichserfordernisse sind mit dem Instrument der Außenbereichssatzung nicht verbunden.

Nach Zustandekommen der Satzung bleiben allerdings für jedes Einzelbauvorhaben – nach wie vor wie für jedes Außenbereichsvorhaben – im Rahmen der Bauantragsstellung weiter-

hin diverse Erfordernisse und Klärungen obligat, wie z.B. der Nachweis der gesicherten Ver- und Entsorgung.