



Datum: 27.03.2013

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

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Bauordnungsamt	

gesehen:	I	II	III

TOP: Ortsteil Rehsiepen

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für den Ortsteil Rehsiepen - Bereich "Rehsiepen Sorpetalstraße" - Erarbeitungsbeschluss

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 den Anlageplänen zur VwVorlage abgegrenzten Bereich der Ortslage Rehsiepen den Erarbeitungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.

Die Satzung erhält die nähere Bezeichnung Außenbereichssatzung „Rehsiepen Sorpetalstraße“.

Die satzungsrechtlichen Inhalte sind gem. dem Textvorschlag im Anhang der VwVorlage vorzusehen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Ortsteil Rehsiepen zeigt sich städtebaulich als ausgeprägtes Straßendorf, dessen überwiegend ein- bzw. zumeist nordseitige Bebauung sich über eine Länge von annähernd 1,3 km entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, der L 742 oder „Sorpetalstraße“ zieht. Hier finden sich insgesamt rund 30 eigenständige Gebäude bzw. bebaute Grundstücksparzellen, die typischerweise an verschiedenen Stellen durch „(Bau-)Lücken“ voneinander getrennt sind.

Für einen nach Süden hin von der L 742 abgesetzten, etwas „kompakter“ bebauten Bereich entlang der Straße „Winterseite“, wurde im Jahr 1998 bereits eine Außenbereichssatzung erlassen. Im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren 2001 wurde dieser Bereich, der

vormals ebenso wie die o.a. Bebauung entlang der „Sorpetalstraße“ lediglich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt war, zur Verdeutlichung seines Satzungsgebietscharakters mit einer „Wohnbauflächen“-Darstellung unterlegt.

Eben diese fehlende Bauflächen-Hinterlegung ließ aber auch entlang der L 742 praktisch jedwede der in den letzten 2 Jahren sich häufenden Bauanfragen in den beschriebenen „Lücken-Bereichen“ bereits im Frühstadium scheitern, da zu allererst und meist schon endgültig die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ – auch wenn sie wie hier lediglich in Form einer „Auffangdarstellung“ verwendet ist – einer „normalen“ baulichen Nutzung für Wohnzwecke entgegensteht.

In diesem Zusammenhang spielt dann selbst eine allgemeine Erkenntnis, dass die Schließung einer Lücke im Einzelfall keinerlei ersichtliche negative Auswirkungen auf den hinter allem stehenden Außenbereichsschutz haben würde, kaum mehr eine Rolle.

Da es aber auch nicht richtig sein kann, jede kleinere Ansammlung von Gebäuden im Außenbereich mit einer Baufläche zu hinterlegen, hat der Gesetzgeber über den § 35 des Baugesetzbuches 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.

Sämtliche vorstehend angesprochenen Kriterien und Voraussetzungen werden für den bislang noch nicht satzungsmäßig erfassten Bereich der Ortslage Rehsiepen als erfüllt bzw. zutreffend angesehen.

Von daher ergeht auf Bitten mehrerer der von den negativen Bauvoranfragenauskünften Betroffenen verwaltungsseitig der Vorschlag, auch für diesen Bereich ein Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung anzustrengen und per einfachem Ratsbeschluss einzuleiten.

Der mögliche Geltungsbereich dieser 2. Außenbereichssatzung für Rehsiepen – zu nennen vielleicht „Rehsiepen Sorpetalstraße“ - ist aus den beigelegten Lageplänen ersichtlich (in denen auch die Standorte der bislang abzulehnenden Anfragen eingetragen sind).

Ein entsprechender Satzungstextentwurf ist der VwVorlage als weitere Anlage beigelegt.

Das Erarbeitungsverfahren würde analog zu bspw. dem einer Ergänzungssatzung wie jüngst denen in Berghausen oder in Felbecke erlassenen 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).

Nach Zustandekommen der Satzung bleiben allerdings für jedes Einzelbauvorhaben weiterhin diverse Erfordernisse und Klärungen obligat, wie z.B. der Nachweis der gesicherten Ver- und Entsorgung.