



Anlage 1b

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Wermelskirchen
Amt für Wirtschaft, Umwelt und Stadtentwicklung
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Dienststelle:

Öffnungszeiten:
Bearbeiter/in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Mein Zeichen:
Datum:

Der Landrat
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Bauamt,
Obere Bauaufsicht,
Kreishaus Heidkamp,
Block C, 5. Etage
Di + Fr 8.30 - 12.00 Uhr
Herr Menzel
02202 13 - 2528
02202 13 - 2684
bauamt@rbk-online.de
63-52 01732/2013
18.09..2013

Aufstellung verschiedener Außenbereichssatzungen

Schreiben vom 24.07.2013

Ihr Zeichen: 61/2/Satzungen§35

Sehr geehrter Herr Röthling,

anbei übersende ich Ihnen im Nachgang zu der vorgezogenen Behördenbeteiligung die
Stellungnahme der Oberen Bauaufsichtsbehörde zu den geplanten Außenbereichssatzungen.

Hinweise zur Zulässigkeit einzelner Satzungen:

Bauplanungsrecht

BERGSTADT:

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist der Siedlungssplitter „Bergstadt“ erkennbar
landwirtschaftlich geprägt.

Es deutet vieles auf eine „überwiegend landwirtschaftliche Prägung“ im Sinne des § 35 Abs. 6
Satz 1 BauGB hin, die dem Erlass einer Außenbereichssatzung grundsätzlich entgegensteht.

Auch ist in diesem Zusammenhang auf die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 35 Abs. 6 Satz
4 Nr. 1 BauGB hinzuweisen, wonach Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist,
dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Diese Vereinbarkeit kann z.B. fraglich sein, wenn durch die erleichterte Zulassung von
Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Satzungsbereich Konflikte mit vorhandenen
landwirtschaftlichen Betrieben entstehen können ; insoweit wird auch ausdrücklich auf § 35
Abs. 3 Nr. 3 BauGB hingewiesen.

Zudem dürfte zumindest zweifelhaft sein, ob das Wohngebäude Nr. 1 (offensichtlich landwirtschaftliches Betriebswohnhaus) aufgrund seiner Lage mit einem Abstand von ca. 80 m noch zu dem bebauten Bereich der Wohnhäuser Nr. 7 – 13 zu zählen ist. Durch die Hereinnahme dieses und des Gebäudes Nr. 2 ist jedenfalls im angedachten Satzungebereich eine große Freifläche entstanden, in der eine Vielzahl von sonstigen Wohnhäusern errichtet werden könnten mit der Folge, dass sich die Zahl der Wohnhäuser - im Vergleich zum jetzigen Bestand - womöglich verdoppelt.

Es wird angeregt, die Zulässigkeitskriterien für den Erlass der Außenbereichssatzung nochmals eingehend zu überprüfen.

UNTERBERG:

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen spricht vieles dafür, dass der bebaute Bereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Um Wiederholungen zu vermeiden, darf auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Ortschaft „Bergstadt“ verwiesen werden.

Es wird angeregt, die Zulässigkeitskriterien für den Erlass einer Außenbereichssatzung daher nochmals eingehend zu überprüfen.

Hinweise zum Brandschutz

1.5

Für alle vorgelegten Außenbereiche ist entsprechend der beschriebenen Nutzung gemäß Arbeitsblatt DVGW 405 eine nutzbare Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz vorzuhalten.

In einem eventuellen späteren Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob der v. g. Löschwasserbedarf ausreicht oder über den Grundsatz hinaus sichergestellt werden muss.

1.6

Sofern die Außenbereiche außerhalb einer Fahrzeit von 7 Minuten liegen, ist bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form von z. B. einer zusätzlichen Treppe herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schmitz