

**Verfahrensnachweis**

(1) Die Stadtvertretung Schmalleberg hat am 12.09.2024 für den (bebauten) Bereich des Ortsteils Oberberndorf den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Schmalleberg, den  
Der Bürgermeister

(2) Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wurde in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschl. ... gegeben.  
Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der Hauptstrasse der Stadt Schmalleberg am ... ortsblich bekannt gemacht worden.  
Im gleichen Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Schmalleberg, den  
Der Bürgermeister

(3) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmalleberg am ... beraten und beschlossen.  
Auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW hat die Stadtvertretung Schmalleberg in gleicher Sitzung am ... die Außenbereichssatzung für den (bebauten) Bereich der „Ortslage Oberberndorf“ in der öffentlich ausgelegten Fassung als Satzung beschlossen.

Schmalleberg, den  
Der Bürgermeister

(4) Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Angabe von Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit der Satzung für jedermann entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmalleberg am ... ortsblich bekanntgemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung „Ortslage Oberberndorf“ am ... in Kraft getreten.

Schmalleberg, den  
Der Bürgermeister

**Bescheinigung**

Die Übereinstimmung der vorliegenden Plankopie mit dem Originaldokument wird hiermit bescheinigt.

Schmalleberg, den

Der Bürgermeister

**Im Auftrag:**

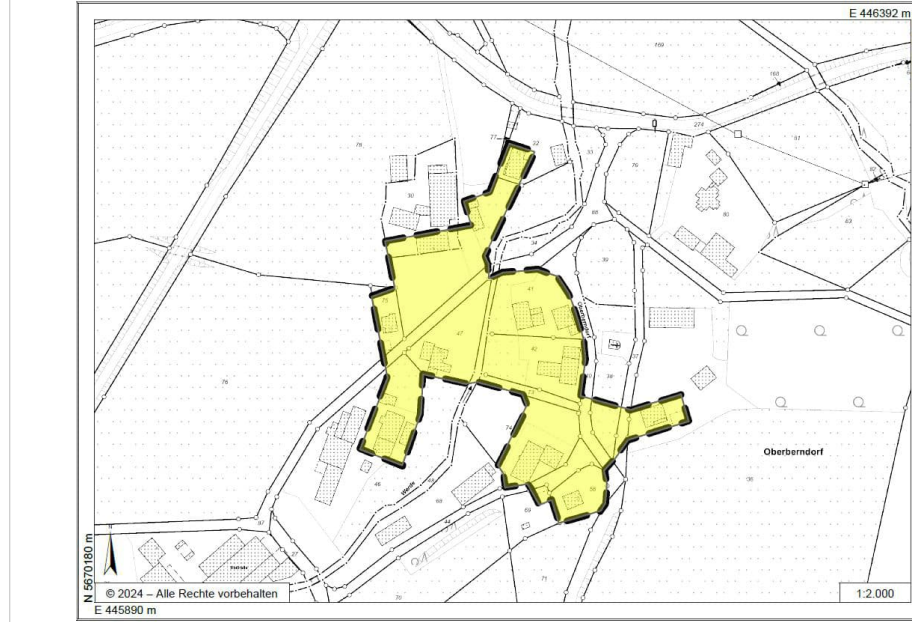
**Rechtsgrundlagen:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Anzeigebefreiung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NW, S. 421) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW, S. 666 - 867; NW, 3023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

# Außenbereichssatzung

gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch  
für den (bebauten) Bereich der

## „Ortslage Oberberndorf“



Stadt Schmalleberg

**- ENTWURF -**

**Außenbereichssatzung**

(gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch)

„Ortslage Oberberndorf“

Ortsteil Oberberndorf

vom: \_\_\_\_\_

Prüfung

(Begründung)

Die Stadt Schmalleberg, als ihr weitläufiges, topographisch begrenztes Stadtbild, ist durch eine sehr disperse Siedlungsstruktur mit insgesamt 34 Orten und Wohnplätzen geprägt. Oberberndorf, ein kleiner Ort im westlichen Teil des Stadtgebietes, umgeben u.a. von den Ortsteilen Berghausen, Wombach, Schlenkerp und Ape, ist eine dieser Ortschaften. Nicht zuletzt diese charakteristische Siedlungsstruktur und ihre weitreichenden Konsequenzen bewog die Stadtvertretung in Jahr 2012 zum Beschluss des jüngsten Siedlungsstrukturkonzeptes (ISEK) Schmalleberg 2017, welches zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde und hinsichtlich der verschiedenen Ortsteile eine angepasste, abgestufte Funktionszuweisung als zentrales Stadtentwicklungsziel zum Inhalt hat.

Basierend auf Überlegungen und Zielsetzungen war dabei stets jedoch der Anspruch des größtmöglichen Erhalts und Entwicklung der jeweiligen typischen örtlichen Strukturen: „Die Siedlungsstruktur erhalten und ortstypisch ergänzen“ (Leitziel 1 im ISEK Schmalleberg 2018, Teil B, S. 22). Dieser Anspruch kann und kommt für viele der Kleinorte aber oftmals schon dann an seine baulichen Zulässigkeitsgrenzen, wenn es um gewisse, für die Zukunftsfähigkeit der Orte aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Grunde unauflösbare Umstrukturierungen und bauliche Veränderungen geht, die die Orte in der Regel im baulichen Außenbereich geschehen sind und schon die meist geltende Baufähigkeitssetzung im städtischen Flächenzoningplan (FNP) ein baulich-gestaltungsgestaltendes Vorhaben verbietet. Dies gilt auch für Oberberndorf, welches im aktuell gültigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ definiert wird. Zudem finden sich oftmals große, ehemals i.d.R. landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen, besetzt von mehreren Generationen, wobei die bauliche Masse nur noch eine Wohnfunktion für eine Familie oder einzelne Personen bedient, die mit dem Erhalt des Hauses und Hofes schnell an ihre Grenzen kommen und entsprechende bauliche Änderungen wünschen.

Das es aber sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch des Freiraumschutzes nicht gewünscht ist, jedoch kleinerer Annäherung von Gebäuden im Außenbereich mit einer Baufähigkeit zu bewilligen, hat der Gemeinderat über den § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) den Kommunen in dessen Absatz 6 die Möglichkeit eingeräumt, „für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von eigenem Geachte vorhanden ist, durch Satzung festzusetzen, dass Wohnzwecken dienendes Vorhaben [...] nicht entgegengehalten werden kann, dass es einer Darstellung im Flächenzoningplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Fortsetzung einer Spaltverteilung 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 Anforderungen an die Baueigenschaften der [...] Schallschutzwälle [...] bestehen [...].

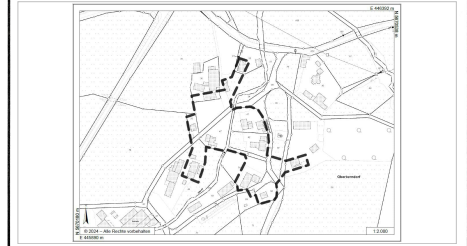
Da sämtliche vorstehend angeführten Kriterien und Voraussetzungen im Fall Oberberndorf erfüllt bzw. zureifend angesehen werden können, wurde vom Rat der Stadt Schmalleberg einem Bürgerantrag auf Erlass einer solchen Außenbereichssatzung stattgegeben, um insbes. auch der jüngeren Bewohnerschaft Perspektiven für ein zukunftsreiches Vorleben am Wohnort bieten zu können. Das Vorhaben verbietet zudem die weitere Ausweisung der Bebauung in die umliegende Landschaft und fördert bewusst die Ländereentwicklung und Stärkung der Ortschaft.

**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 Fawungen hat die Stadtvertretung Schmalleberg am ... für die Ortslage Oberberndorf 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 Oberberndorf festgelegt.
- (2) Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplano zu ersehen:



- (3) Die besondere Planzeichnung im Maßstab 1:2000 mit den Verfahrensvermerken ist rechter Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Baurechtliche Bestimmungen**

- (1) Für den Geltungsbereich der Satzung gilt, dass Wohnzwecken dienendes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächenzoningplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ widersprechen oder die Entstehung oder Fortsetzung einer Spaltverteilung befürchten lassen.
- (2) Für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt das Entschieden.
- (3) Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

**§ 3  
Hinweis**

**Denkmalchutz**  
Bei Bodenschichten können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauer-, die Geben, Hinzufüge aber auch Verwitterungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse neolithischer oder prähistorischer Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmalleberg als Ortsteil Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Aufwiesche Ober, in der Wiese 4 (Tel.: 02763 91778; Fax: 02763 917520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssituation sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeigebefreiung zu befestigen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssituation vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Freie verlangen, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Befragung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, gilt, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Befragung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentdaten und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**§ 4  
Rechtskraft**

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

**Stadt Schmalleberg**  
**Außenbereichssatzung „Ortslage Oberberndorf“**