

- ENTWURF -

## **Außenbereichssatzung**

(gem. §35 Abs. 6 Baugesetzbuch)

**„Ortslage Oberberndorf“**

Ortsteil Oberberndorf

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

### **Prolog**

(Begründung)

Die Stadt Schmalleberg, d.h. ihr weitläufiges, topografisch bewegtes Stadtbild, ist durch eine sehr disperse Siedlungsstruktur mit insgesamt 84 Orten und Wohnplätzen geprägt. Oberberndorf, ein kleines Dorf im westlichen Teil des Stadtgebietes, umgeben u.a. von den Ortsteilen Berghausen, Wormbach, Selkentrop und Arpe, 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) Schmalleberg 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 und Entwicklung der jeweiligen typischen dörflichen Strukturen: „*Die Siedlungsstruktur erhalten und ortstypisch ergänzen*“ (Leitziel 1 im ISEK Schmalleberg 2030, Teil B, S. 22).

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 bauliche Veränderungen geht, da die Orte in der Regel im baurechtlichen Außenbereich gelegen sind und schon die meist fehlende Bauflächenhinterlegung im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) ein baurechtlich genehmigungsbedürftiges Vorhaben verhindert. 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, bewohnt von mehreren Generationen, wieder, die heutzutage meist nur noch eine Wohnfunktion für eine Familie oder einzelne Personen bedienen, die mit dem Erhalt des Hauses und Hofes schnell an ihre Grenzen kommen und entsprechend bauliche Änderungen wünschen.

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 [...].*

Da sämtliche vorstehend angesprochenen Kriterien und Voraussetzungen im Fall Oberberndorf als erfüllt bzw. zutreffend 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 zukunftsfähiges Verbleiben am Wohnort bieten zu können. Das Vorhaben verhindert zudem die weitere Ausweitung der Bebauung in die umliegende Landschaft und fördert bewusst die Innenentwicklung und Stärkung der Ortschaft.

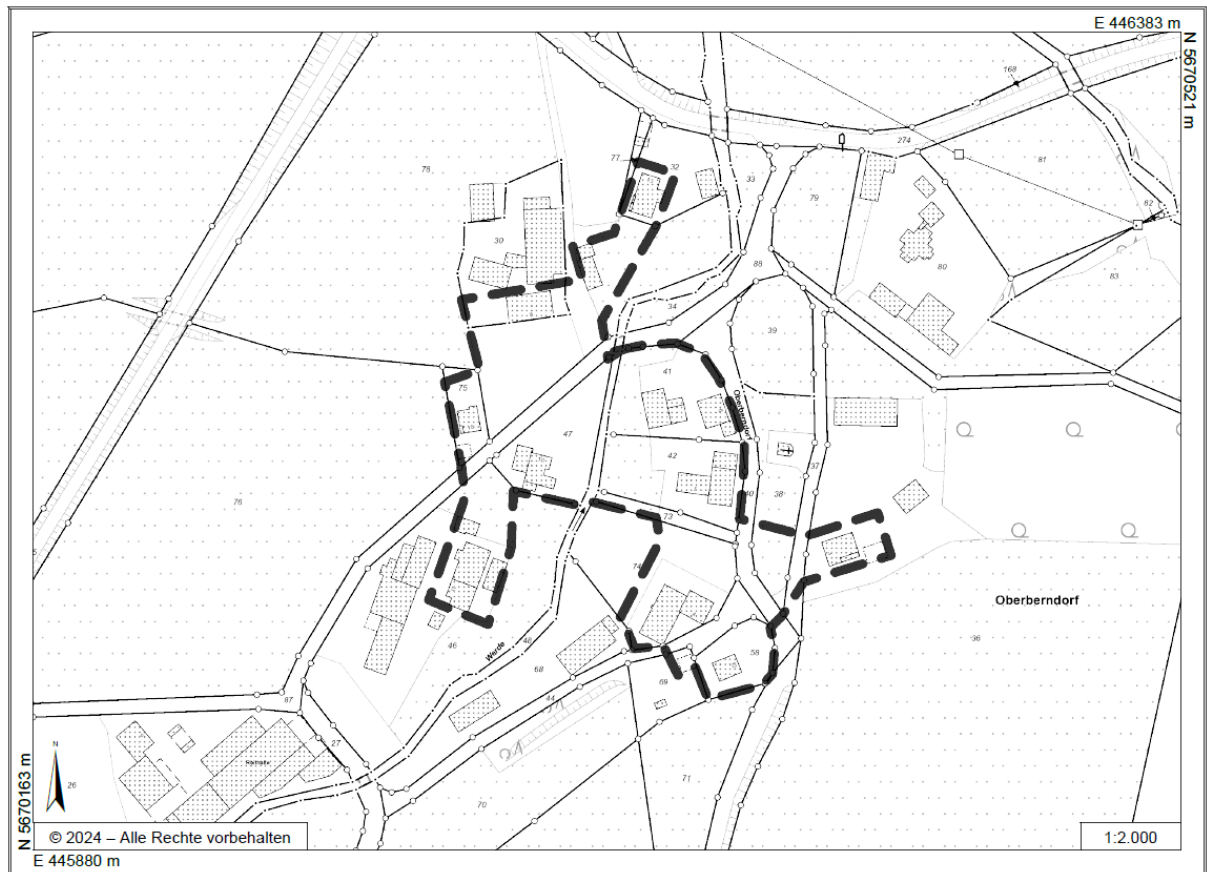
## **Präambel**

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 Fassungen 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 Übersichtsplan zu ersehen:



- (3) Die besondere Planzeichnung im Maßstab 1:2000 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“ 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.

## § 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 Schmalleberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern 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 Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände 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.

Schmalleberg, den \_\_\_\_\_

König  
Bürgermeister