

Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Aufhebung der Außenbereichssatzung „Deichweg“

Begründung

(Stand: 02.02.2023)



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Inhalt

1.	Rechtsverbindlichkeit/ Geltungsbereich	3
1.1	Rechtskraft.....	3
1.2	räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Größe des Geltungsbereiches	3
1.4	Darstellung im Regionalplan	4
1.5	Darstellung im Landschaftsplan	4
1.6	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
2.	Derzeitige Situation und Nutzung des Plangebietes.....	5
3.	Anlass und Ziele zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Deichweg“	5
4.	Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren	5
5.	Anlass und Ziel der Aufhebung.....	6
5.1	Anlass der Aufhebung.....	6
5.2	Ziel der Aufhebung.....	6
6.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
7.	Alternativen Prüfung	7
8.	Entschädigungsansprüche.....	7

1. Rechtsverbindlichkeit / Geltungsbereich

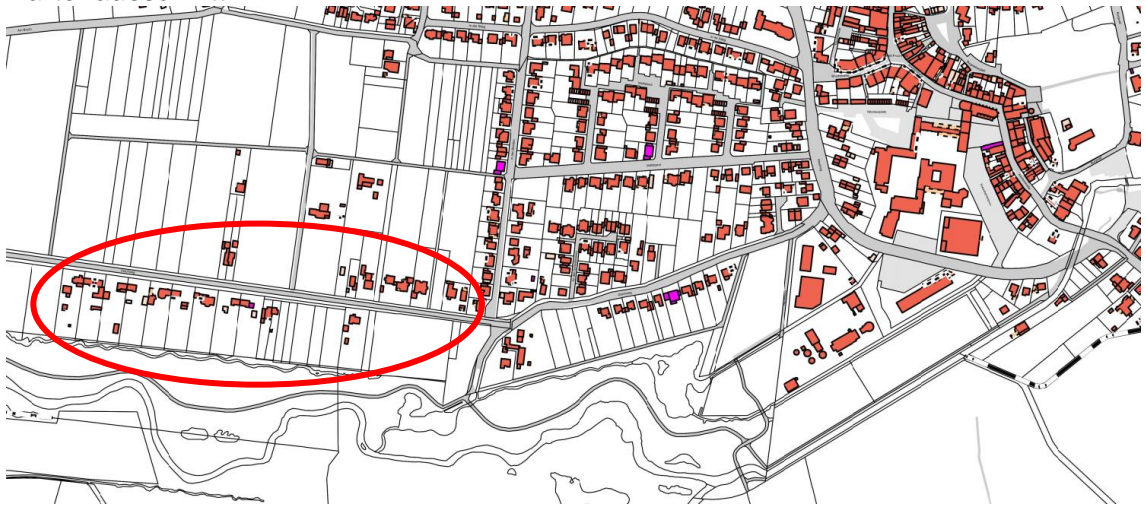
1.1 Rechtskraft

Die Außenbereichssatzung Deichweg ist seit dem 26.09.2003 rechtskräftig.

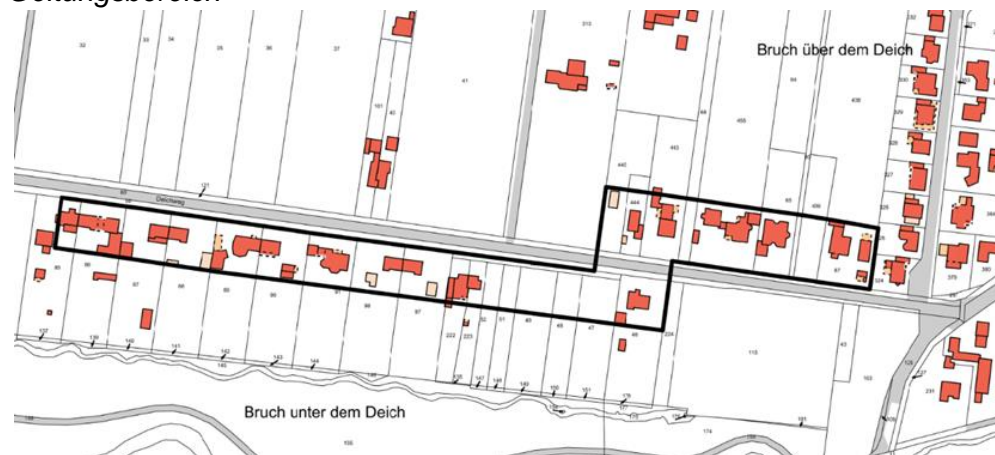
1.2 Räumlicher Geltungsbereiches

Das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Deichweg“ liegt südwestlich des Ortsteiles Brüggen, Gemarkung Brüggen, Flur 12 und 14. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schwalmniederung“. Südlich des Geltungsbereiches liegt das Naturschutzgebiet „Dilborner Benden“. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

Kartenausschnitt



Geltungsbereich



1.3 Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Deichweg“ hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 20.000 qm.

1.4 Darstellung im Regionalplan

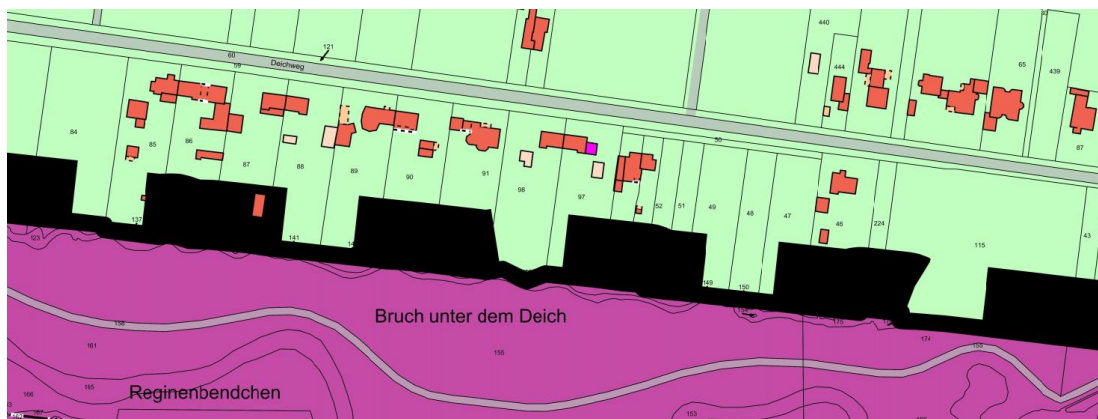
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Freiraum- Agrarbereich zum Schutz der Natur zugeordnet.



(Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf)

1.5 Darstellung im Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan des Kreises Viersen weist für den gesamten Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet aus.



(Auszug aus dem Landschaftsplan des Kreises Viersen)

1.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggén weist für das gesamte Satzungsgebiet bzw. den Aufhebungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggén)

2. Derzeitige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Der Bereich des Deichweges ist ein bebauter Bereich der planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist, aber nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Der Satzungsbereich des Deichweges stellt sich als gewachsene Struktur mit räumlicher Konzentration und Anbindung an den größten Ortsteil Brüggen der Burggemeinde dar. Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhandene Wohnbebauung weist keine größeren Lücken und das nach dem BauGB erforderliche „Gewicht“ auf.

Die heutige Nutzung der bestehenden Bebauung innerhalb des Aufhebungsbereiches dienen (überwiegend) dem Wohnen. Es handelt sich bei der Bebauung um eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Im südlichen Bereich des Deichweges (ungerade nummeriert) erstreckt sie sich auf die Gebäude Deichweg 63 bis 93. Die darin einbezogenen Häuser Deichweg 77 bis 93 (mit Ausnahme des später errichteten Wohngebäudes Deichweg 81) wurden in den 50er Jahren als sog. Nebenerwerbsstellen durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim“ errichtet. Die Nebenerwerbsstellen sind heute aufgegeben, die wohnliche Nutzung besteht jedoch fort. Zum Teil wurden die Gebäude modernisiert sowie umfangreich um- und angebaut. Zwischen den Häusern Deichweg 63 und 73 sind 5 unbebaute Grundstücke vorhanden. Es handelt sich um eine Lücke von etwa 85 m Länge. In der Örtlichkeit ist - auch unter Berücksichtigung dieser Lücke - ein Eindruck der Zusammengehörigkeit mit der westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung feststellbar.

Nördlich des Deichweges (gerade Hausnummern) beginnt der Satzungsbereich mit dem Grundstück Deichweg 48, das in unmittelbarem Anschluss an das Bebauungsplangebiet Brü/21 „In den Benden“ liegt. Er endet westlich mit dem Wohngebäude Deichweg 60. In diesem Bereich sind keine größeren Lücken vorhanden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Schwalmniederung“.

3. Anlass und Ziele zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Deichweg“

Die Außenbereichssatzung „Deichweg“ wurde am 25.02.2003 als Satzung beschlossen und ist am 26.09.2003 in Kraft getreten. Ziel der Außenbereichssatzung „Deichweg“ war es, eine angemessene aber maßvolle bauliche Entwicklung in Form einer Lückenschließung zuzulassen.

4. Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde ermächtigt, für bestimmte, klar abgegrenzte bebaute Gebiete von einigem Gewicht im Außenbereich eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Die Satzung schafft noch kein unmittelbares Baurecht; einem Bauvorhaben kann aber nicht mehr entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Alle weiteren öffentlichen Belange wie z.B. Umweltschutz (Natur, Landschaft, Wasser, Immissionen, etc.) werden erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret geprüft und können einer Bebauung entgegenstehen.

Zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung bedarf es grundsätzlich keines förmlichen Verfahrens wie bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Vorgeschrieben ist über eine Verweisung im § 35 Abs. 6 BauGB lediglich eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB. Für die Aufhebung dieser Satzungen hat der Gesetzgeber keine ausdrückliche Regelung getroffen. § 1 Abs. 8 BauGB betrifft nach dem Wortlaut nur Bauleitpläne und gilt somit nicht unmittelbar. Bei Außenbereichssatzungen werden jedoch auch im Sinne des allgemeinen Rechtsgedankens, die gleichen Vorschriften für die Aufhebung angewendet, die für die Aufstellung gelten. Auch für die Aufhebung einer Außenbereichssatzung sind somit die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und die Vorschrift über die Bekanntmachung der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen wird für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

5. Anlass und Ziel der Aufhebung

5.1 Anlass der Aufhebung

Die Außenbereichssatzung „Deichweg“ ist am 26.09.2003 rechtskräftig geworden. Sie war zwar seinerzeit rechtskräftig geworden, entfaltete jedoch keine Wirkung, da Bauvorhaben regelmäßig die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung versagt wurde. Durch ein bauordnungsrechtliches Klageverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses am Deichweg ist eine Ortsbesichtigung durchgeführt worden. Dabei wurde seitens der Kammer angemerkt, dass erheblich Bedenken an der Wirksamkeit der Außenbereichssatzung bestehen und angemerkt, dass die Satzung wegen entgegenstehender naturschutzrechtlicher Belange nicht hätte erlassen werden dürfen, gleichwohl die Satzung durch das Verwaltungsgericht nicht verworfen wurde.

Ein Erlass von Außenbereichssatzungen scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Satzungsgebiet weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind. Für den Bereich der Außenbereichssatzung Deichweg wird ein Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet 2.2.4 „Schwalmniederung“) ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass hieraus ein absolutes Bauverbot für diesen Bereich resultiert. (OVG NRW vom 18.11.2004 – 7 A 4414/03)

Die Klage wurde nach dem Ortstermin am 01.09.2005 zurückgezogen und das Verfahren eingestellt. Durch die von der Kammer und der Landschaftsschutzbehörde hervorgebrachten Bedenken können im Bereich der Außenbereichssatzung keine Neubauten zugelassen werden. Die Außenbereichssatzung „Deichweg“ kann somit nicht angewendet werden. Dies führt immer wieder zu rechtlicher Unsicherheit, weil die Satzung ein Baurecht suggeriert, das objektiv nicht vorhanden ist; sie soll daher aufgehoben werden.

5.2 Ziel der Aufhebung

Da zurzeit nicht klar ist, ob die Außenbereichssatzung Deichweg anwendbar ist und dadurch resultierende unsichere, rechtliche Lage für baurechtliche Beurteilungen und Entscheidungen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist es notwendig, das Verfahren für eine Aufhebung durchzuführen. Nur hierdurch kann den landschafts- und naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden und die derzeit rechtlich vorhandene Unsicherheit für baurechtliche Entscheidungen aufgehoben werden.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft sind nach Planaufhebung als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB einzustufen. Des Weiteren liegen

die Grundstücke innerhalb des im Landschaftsplan „Elmpter Wald“ ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes. Außerdem grenzt ein FFH-Gebiete (Flora Fauna Habitat) an. Eine landschaftsschutzrechtliche Befreiung, die zwingende Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist, wird durch die Untere Naturschutzbehörde nicht erteilt. Daher sind durch die Aufhebung der Außenbereichssatzung keine negativen Auswirkungen auf den Landschafts- und Erholungsraum zu erkennen.

Es gehen also keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter aus. Eine zusätzliche Wohnbebauung wird mit der geplanten Aufhebung der Außenbereichssatzung rechtssicher vermieden.

Für die Betrachtung aller Schutzgüter wurde zu dieser Aufhebung der Außenbereichssatzung „Deichweg“ ein Umweltbericht erstellt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Umweltbericht für die Aufhebung der Außenbereichssatzung „Deichweg“ Burggemeinde Brügggen, Uwedo Umweltplanung Dortmund, Dortmund, 12.11.2023).

7. Alternativen Prüfung

Eine Alternative zur Aufhebung der Außenbereichssatzung gibt es nicht. Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung nicht erfüllt.

Alternativ zur Außenbereichssatzung könnte die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Betracht kommen, um eine Bebauung im Bereich der unbebauten Grundstücke zu ermöglichen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Dieser weist für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Hierbei würden jedoch nach wie vor die Belange von Natur und Landschaft entgegenstehen, da sich der Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Schwalmniederung“ befindet. Eine Genehmigung durch die Bezirksplanungsbehörde ist hierfür auf Grund der entgegenstehenden raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes scheidet folglich aus.

8. Entschädigungsansprüche

Ansprüche auf Entschädigung können für einen Vertrauensschaden (§39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Der § 39 BauGB bezieht sich nur auf rechtsverbindliche Bebauungspläne und findet hier keine Anwendung.

Durch eine Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Vom Prüfkatalog der möglicherweise entgegenstehenden öffentlichen Belange in § 35 Abs. 3 können nur die Nummern 1 (Flächennutzungsplan) und 7 (Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht mehr angeführt werden. Alle weiteren öffentlichen Belange dürfen jedoch weiterhin nicht beeinträchtigt werden. Da im vorliegenden Fall weitere Belange wie u.a. der Landschaftsschutz entgegenstehen, sind Bauvorhaben unverändert nicht zulässig.

Somit entfaltet die Außenbereichssatzung keine Wirkung und eine bauliche Nutzung auf den betroffenen Grundstücken war nie zulässig. Es entstehen für die Eigentümer der Privatgrundstücke somit keine Einschränkungen, aus denen Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten.