

Untersuchung
über die Voraussetzungen und Möglichkeiten für
eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung
der Hansestadt Wipperfürth
– Außenbereichsgutachten –

Aktualisierung 2022



Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43
41539 Dormagen
☎ 02133/21 72 20
☎ 02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de

Bearbeitungsstand: Mai 2023

Bearbeitung: Dipl.- Geogr. Birgit-Sabine Jordan
Dipl.-Ing Ulrich Eckert



1	Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung	5
2	Grundlagen.....	6
2.1	Baugesetzbuch.....	6
2.2	Rechtsprechung	7
2.3	Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth.....	7
3	Methodik, Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung	8
3.1	Prüfkriterien.....	10
4	Überprüfung bestehender Außenbereichssatzungen	11
Büchel (ABS aus 1995).....		12
Egerpohl (1995).....		13
Niederwipper (1995)		14
Wasserfuhr (1995).....		15
Großfastenrath (1996)		16
Dörpinghausen (1998).....		16
Münste (2002).....		17
Finkelnburg (2003).....		18
Gerhardsfeld (2003).....		19
Hermesberg (2003).....		20
Klitzhaufe (2003)		20
Kleinfastenrath (2003).....		21
Niederflosbach (2003).....		22
Roppersthal (2003).....		23
Sassenbach (2003).....		23
Egen (2004)		24
Oberkemmerich (2010).....		24
Ente (2008)		25
Wüstenhof bei Thier (2011).....		26
Dellweg (2013)		27
Berghof (2017)		28
Bergesbirken (2018)		28
Dreine (2021)		29
Bochen (2021).....		29
Küppersherweg (2022)		30
4.1 Zusammenfassung		30
5	Aus den bisherigen Detailuntersuchungen ausgeschiedene Außenbereichssiedlungen	32
Altensturmberg.....		32
Obergau		33
Klemenseichen.....		34
Lendringhausen.....		35
Ibach.....		36
Niederkemmerich		37
Speckenbach		38
Unterdierdorf		39
Benninghausen		40
Erlen (Kreuzberg - am Hohlerbach)		41
Neuenhaus (Thier - an der L129).....		42

Wüstemünste	43
Vordermühle.....	44
Haufe	45
Ballsiefen	46
Erlen (bei Wipperfeld)	48
Biesenbach	49
Hambüchen.....	50
Hintermühle.....	51
Vossebrechen	52
Neuensturmberg.....	53
5.2 Zusammenfassung	53
6 Überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft.....	54
6.1 Keine Veränderung oder keine Wohnbebauung von einigem Gewicht	55
6.2 Potentielle Änderung der Prägung oder Wohnbebauung von einigem Gewicht	59
Arnsberg (Hämmern).....	60
Arnsberg (Wipperfeld).....	61
Beinghausen	62
Berge	63
Berghausen.....	64
Berrenberg	65
Bruch	66
Dahl	67
Decke	68
Eichholz	69
Engsfeld.....	70
Fliegeneichen.....	71
Frößeln	72
Großscherkenbach	73
Grunewald (Hämmern)	74
Herweg	75
Hungerberg	76
Isenburg.....	77
Kluse.....	78
Mittelschnepfen	79
Mittelschwarzen.....	80
Mosse	81
Nagelsgaul	82
Niederscheveling	83
Oberdierdorf).....	84
Oberholl (Wipperfeld).....	85
Oberholl (Agathaberg)	86
Oberröttenscheid.....	87
Oberschnepfen.....	88
Oberschwarzen	89
Poshof	90
Schwickertshausen.....	91
Schnipperingen	92
Unterstenhof.....	93
Vorderwurth.....	94
Wegerhof	95
Wingenbach	96
Wüstenhof (Wipperfeld)	97
6.3 Zusammenfassung	97
7 Siedlungsbereiche ohne Kanalanschluss in Trinkwasserschutzzonen.....	99
Ahe	100
Boxberg	101

Erlen (Kreuzberg)	102
Grüterich	103
Hamböcken	104
Hof	105
Hommersbrüche	106
Hüffen	107
Peffekoven	108
Überberg	109
Unterschwarzen	110
Vorderschöneberg	111
7.1 Zusammenfassung	111
8 Sonstige Siedlungsbereiche	112
8.1 Sonstige Siedlungsbereiche mit weniger als 4 Wohnhäusern	112
8.2 Siedlungsbereiche mit 4 und 5 Wohnhäusern	113
Bengelshagen	114
Dhünn	114
Fahlenbock	115
Fürden	115
Graben	116
Grennebach	116
Großblumberg	117
Grund	117
Grünenberg	118
Herzhof	118
Hohenbüchen	119
Hollinden	119
Jörgensmühle	120
Kahlscheuer	121
Kleppersfeld	121
Klespe	122
Kotten	123
Niederbenningrath	124
Peddenpohl	124
Peppinghausen	125
Sommerberg	126
Untermausbach	126
8.3 Zusammenfassung	127
9 Zusammenfassung und Übersicht	128

Zu dieser Untersuchung gehören Anlagen:

Anlage I Abgrenzungsvorschläge

Anlage II Prüfschema

Anlage III Alphabetische Übersicht der untersuchten Siedlungsbereiche

1 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

Etwa 50% der Bevölkerung von Wipperfürth lebt in den 7 Kirchdörfern und rund 230 kleineren Ortschaften, Weilern und Siedlungssplittern. Die städtebaulichen Potentiale für die Stärkung und Entwicklung dieser Siedlungsbereiche zu analysieren und zu heben, qualifiziert die städtebauliche Situation und ermöglicht weitere Wohnbauvorhaben im Außenbereich. Damit wird ein Beitrag geleistet, der stetig wachsenden Wohnraumnachfrage in der Hansestadt Wipperfürth nicht nur durch die Ausweisung von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“, sondern auch durch das Füllen von Baulücken in den bestehenden Siedlungsbereichen und -ansätzen gerecht zu werden. Durch das Planungsinstrument der Außenbereichssatzungen gemäß § 35 (6) BauGB in vielen Fällen kann der Flächenverbrauch durch die ansonsten erforderliche Ausweisung neuer Wohngebiete reduziert werden.

In der „Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten“ vom November 2001 wurden für eine Reihe der insgesamt 239 betrachteten Siedlungsbereichen Einzelbetrachtungen in Aussicht gestellt, weil bestimmte, unter der damaligen Aufgabenstellung geltende Kriterien für diese Bereiche nicht zutrafen. Für sie wurden zu einem späteren Zeitpunkt Einzelbetrachtungen in Aussicht gestellt, die die jeweils besonderen Umstände berücksichtigen sollten.

In einem zweiten Untersuchungsschritt („Untersuchung zur Standortsicherung von Gewerbe im Außenbereich und zur nachhaltigen Entwicklung gewerblich genutzter Außenbereichssiedlungen in Wipperfürth – 1. Ergänzung zum Außenbereichsgutachten“ vom Januar 2004) sind diese Einzeluntersuchungen für 21 Siedlungsbereiche durchgeführt worden. Auch hier sind für Siedlungen, bei denen ein Gewerbebesatz nicht (mehr) bestätigt werden konnte, sowie für Gewerbebetriebe, für die nach damaligem Kenntnisstand (und unter Beteiligung der Gewerbetreibenden) kein Planungsbedarf erkennbar war, Nachuntersuchungen durchgeführt worden.

Mit den seit der Erstellung des Außenbereichsgutachtens erfolgten Novellierungen des Baugesetzbuches wurden die Voraussetzungen für Lückenfüllungssatzungen um zwei Gesichtspunkte erweitert: Vorhaben nach § 35 (6) BauGB dürfen weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen noch FFH- oder Vogelschutzgebiete auch nur beeinträchtigen. Diese Kriterien müssen – auch wenn ihre Bedeutung für Wipperfürth nur im Einzelfall gegeben sein dürfte – in weitere Betrachtungen zur nachhaltigen Entwicklung des Außenbereichs einbezogen werden. Außerdem hat sich die rechtliche Beurteilung der Satzungs Voraussetzungen durch weitere Urteile der Verwaltungsgerichte bei der Würdigung von Sonderfällen sowohl präzisiert als auch in die eine oder andere Richtung leicht verschoben.

Mit einer zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens sollten die oben erläuterten Fragestellungen aufgegriffen werden. Betroffen waren 43 Siedlungsbereiche im Außenbereich der Hansestadt Wipperfürth, wovon 12 einer intensiven Detailuntersuchung nach einem hierfür neu aufgelegten Prüfschema unterzogen wurden. Die Ergänzung wurde 2008 abgeschlossen.

Insgesamt wurden in Wipperfürth bisher 25 Außenbereichssatzungen aufgestellt.

Seitdem haben sich erneut unterschiedliche Rahmenbedingungen geändert. So wurden beispielsweise Ortslagen an die Kanalisation angeschlossen oder auch einige mit neuen Wasserleitungen versorgt, so dass nun in ausreichendem Maße Löschwasser vorhanden

ist. Zudem hat sich die Nachfrage nach Bebauungsmöglichkeiten in den Siedlungsbereichen im Außenbereich in Folge des enormen Drucks auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt erheblich verstärkt. Gleichzeitig wurden in Wipperfürth wie im gesamten Oberbergischen Kreis landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben oder zusammengelegt, so dass sich die Struktur des Außenbereichs immer stärker und nachhaltiger verändert.

Insbesondere durch die Möglichkeiten der teilprivilegierten und begünstigten Vorhaben des § 35 Abs. 4 BauGB, die eine Weiternutzung erhaltenswerter Bausubstanz und Infrastruktur gerade auch nach der Aufgabe der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung ermöglichen sollen, ist es einer Überprüfung wert, ob sich die Gewichte in Wipperfürths Siedlungsansätzen im Außenbereich im Einzelfall nicht soweit verschoben haben, dass die landwirtschaftliche Prägung nicht mehr und das Gewicht der Wohnbebauung dafür umso mehr die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 (6) BauGB hindern beziehungsweise befördern.

Ein weiterer gewichtiger Anlass zur Aktualisierung des Außenbereichsgutachtens ist der Beschluss des Stadtrates, die Kriterienliste, die Grundlage der Prüfung von Bürgeranträgen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und zu überarbeiten. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass bei der möglichen Abgrenzung einer Satzung zwar wie bisher und gesetzlich vorgeschrieben nur eine Innenentwicklung ermöglicht werden soll und ein Vordringen in die freie Landschaft unbedingt zu unterlassen ist, aber ein bebauter Bereich sich unter bestimmten Bedingungen nicht nur durch Wohngebäude, sondern auch anderweitige bauliche Anlagen mit entsprechendem Gewicht definiert und vom Außenbereich abgrenzen lässt. Dadurch kann sich der Bereich, der sich für eine Innenentwicklung erschließt, im Einzelfall um die eine oder andere Baulücke vergrößern.

2 Grundlagen

Die in den bisherigen Außenbereichsuntersuchungen herausgearbeiteten Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung gelten nahezu unverändert fort. Insoweit haben sich weder die gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch (BauGB) noch die Deutung der gesetzlichen Grundlagen durch die Verwaltungsgerichte vom Grundsatz her geändert. Der § 35 BauGB bleibt nach wie vor sehr auslegungsbedürftig durch die Rechtsprechung, es gibt offensichtlich immer noch Aspekte rund um Vorhaben im Außenbereich, die unterschiedlich ausgelegt werden können.

2.1 Baugesetzbuch

Zunächst mit der Novelle des BauGB wurden 2013 die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erweitert um den Aspekt der Umweltprüfungen. Etwas umständlich formuliert, bedeutet Nr. 2 unter Absatz 6 des § 35 BauGB, dass eine Außenbereichssatzung nicht dazu dienen darf, Vorhaben zulässig zu machen, die einer Umweltprüfung nach den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien bedürfen. Das gilt unabhängig davon, ob die Umweltprüfung gegebenenfalls zu keinen Ablehnungsgründen führt. Das betrifft allerdings das "normale" im Außenbereich übliche Wohnen nicht.

Einschränkender dürfte da schon der Absatz 3 sein, nachdem die Außenbereichssatzung allein schon die Erhaltungsziele und erst recht die Schutzziele eines Natura 2000-Gebietes

(von Belang FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigen darf. Das Einschränkende ist hierbei, dass eine Außenbereichssatzung also keine unmittelbare Berührung mit den Abgrenzungen dieser Gebiete haben muss, sondern z. B. schon ein Abstand von 200 m zu einem FFH-Gebiet das Erfordernis einer FFH-Prüfung auslöst. Auch wenn eine Außenbereichssatzung ja nur eine Entwicklung nach Innen und nicht in den Außenbereich hinein zulässt, ist das Ziel einer Außenbereichssatzung doch ein neuer Siedlungsansatz. Das kann im Zweifelsfall schon zu Konflikten mit der FFH-Richtlinie führen.

Eine andere Änderung in § 35 (4) BauGB betraf nur indirekt die Außenbereichssatzungen. Die Erleichterung für Neubauten im Einzelfall statt einer bloßen Umnutzung bzw. einem Umbau zu Wohnzwecken bedeutet, dass es ein kleines Stück leichter geworden ist, das Gewicht des Wohnens in den Siedlungssplitttern im Außenbereich zu erhöhen. Dadurch nehmen die Möglichkeiten zur Begründung einer Satzung potentiell zu.

Mit der aktuellen BauGB-Novelle 2021 wird eine weitere Hürde aufgebaut. Die Vorgaben aus dem Grundsatzparagraph 1 BauGB zu Störfällen im Sinne von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden explizit auch auf Außenbereichssatzungen übertragen. Das macht zweifellos Sinn, denn einige Störfallbetriebe sind im Außenbereich tatsächlich zulässig - eben wegen ihres Störpotentials.

Darüber hinaus werden zwei weitere Erleichterungen für begünstigte Vorhaben eingeführt. Einen nicht unbedeutenden Einfluss dürfte die Anzahl der bei der Umnutzung privilegierter und zulässigerweise errichteter (noch nicht Wohnzwecken dienender) Gebäude haben, die von 3 auf 5 erhöht wird - zusätzlich zu den möglicherweise bereits auf der Hofstelle vorhandenen Wohnungen. Mit der Wohnung des Betriebsleiters und dem Altenteiler des Altbauers sind so 7 Wohnungen je Hofstelle möglich. Auch dies ist geeignet, das Gewicht des Wohnens im Außenbereich allmählich zu erhöhen.

2.2 Rechtsprechung

Natürlich spiegelt sich in der Rechtsprechung wider, was an Änderungen im BauGB auftritt. Daneben reagiert das Bundesverwaltungsgericht aber auch auf strittige Einzelfälle mit der Betonung bzw. Aufrechterhaltung einer strengen Auslegung. So betont das Gericht mit seinem Urteil vom 15.12.2020 den Belang des Funktionsverlustes und hebt dessen Bedeutung hervor. Ein bebauter Bereich im Außenbereich ist nur dann gegeben, wenn und soweit eine vorhandene Bebauung, also nicht etwa mögliche Baulücken, dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur mit erheblichen Einschränkungen erfüllen kann. Baulücken in Siedlungssplitttern dürfen also nur eine geringe Größe (besser Breite) haben und durch eine umgebende Bebauung mindestens in gleichem Maße vorgeprägt sein wie es auch für Baulücken im Innenbereich des § 34 BauGB gilt. Und wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Lücke nicht auch durch ein privilegiertes Vorhaben gefüllt werden könnte, ist die Begründung einer Außenbereichssatzung erschwert.

2.3 Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat mit Beschluss vom 16.09.2008 erstmalig eine Kriterienliste aufgestellt, die bei Anträgen auf Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 35 (6) BauGB Anwendung findet. Die Liste ist eine Aufzählung weicher, d. h. nicht unmittelbar aus der Gesetzgebung oder Rechtsprechung abgeleiteter Kriterien, die eine nachhaltige

und ausschließlich an den Bedürfnissen der Wipperfürther Bürgerschaft ausgerichtete Außenbereichsentwicklung sicherstellen. Die mit den bisherigen Außenbereichsuntersuchungen entwickelten Prüfkriterien werden dann nachrangig angewendet und in die erforderliche Abwägung gemäß § 1 BauGB eingestellt, um ein rechtsicheres Verfahren zu gewährleisten.

Am 04.05.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss mit übertragener Entscheidungsbezug durch den Rat der Hansestadt Wipperfürth eine Ergänzung der Kriterienliste beschlossen.

Die Ergänzung sieht unter anderem die Möglichkeit vor, auch anders als bisher landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nicht nur Wohngebäude bei der Abgrenzung eines Satzungsgebietes einzubeziehen. Voraussetzung ist dabei ein Mindestmaß an baulichem Gewicht. Es ist Voraussetzung, dass das Gebäude eine Bodenplatte besitzt und so massiv gebaut ist, dass es erhaltenswert ist. Auch muss es zulässigerweise errichtet und genehmigt worden sein.

Dieses Ausnahmekriterium folgt inhaltlich dem Begünstigungstatbestand aus § 35 (4) Nr. 1 BauGB, nachdem ein zulässigerweise errichtetes und erhaltenswertes Gebäude, das im Sinne von § 35 (1) BauGB privilegiert ist oder zumindest einmal war, zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann.

3 Methodik, Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung

In einem ersten Untersuchungsschritt werden die bereits bestehenden Außenbereichssatzungen in den Blick genommen. Die Mehrzahl wurde beschlossen, bevor vor allem die Ergänzung der Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth Anwendung findet. Zudem ist es sehr wahrscheinlich, dass in den Satzungsgebieten mit noch aktiver Landwirtschaft (wenn auch nicht mehr ausschließlich durch Landwirtschaft geprägt) Nutzbauten hinzugetreten sind, die das Ausnahmekriterium der Wipperfürther Liste erfüllen. Grundsätzlich ist es zumindest denkbar, dass sowohl Hofstellen im Bereich einer Außenbereichssatzung aufgegeben wurden und begünstigten Wohnvorhaben stattgegeben wurde als auch nicht mehr benötigte Nutzbauten noch aktiver Hofstellen zu Wohnzwecken umgenutzt wurden (§ 35 (4) Nr. 1 BauGB). Diese Gebäude könnten außerhalb des Satzungsgebietes verortet gewesen sein, denn die Möglichkeit der Einbeziehung solider landwirtschaftlicher Bauten in die Satzung besteht ja erst seit vergleichsweise Kurzem.

Schließlich kann auch in Betracht kommen, dass zu aktiven Hofstellen in einer Außenbereichssiedlung Wohngebäude neu errichtet wurden, die nach § 35 (1) BauGB privilegiert sind und auch auf dieser Grundlage genehmigt wurden, also zwar im räumlich-funktionalem

Kriterienliste zum Erlass von Außenbereichssatzungen im Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth	
Nr. Kriterium	Erläuterungen
01 Antrag eines Eigentümers	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung bedarf eines Antrags Gutachten zeigt Potentialsatzungen auf
02 Neuerrichtung eines Einfamilienwohnhauses	<ul style="list-style-type: none"> keine Mehrfamilienhäuser keine Miethäuser nur Wohnhäuser eine Einliegerwohnung möglich Nutzungsänderungen / Erweiterungen nach gesetzlichen Regelungen keine Kapitalanlage
03 ortsansässige Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> nur Eigenbedarf keine Kapitalanlage
04 konkrete Planung	<ul style="list-style-type: none"> Amtl. Lageplan erforderlich Darstellung von Lage und Größe des geplanten Vorhabens Ansichten mit Dachneigung und Höhenangaben
05 Keine Vorratsflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Satzung aufgrund unbestimmter Interessenlage
06 Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer der Splittersiedlung zur unentgeltlichen Bereitstellung der erforderlichen öffentlichen Flächen	<ul style="list-style-type: none"> nur betroffene Eigentümer im zukünftigen Satzungsgebiet, die Land für öff. Bedarf abzugeben haben z. B. Verkehrsflächen Vermeidung von Gerichtsverfahren
07 Verfahren auf Kosten Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> Kostenneutralität für die Stadt Vorbereitung des Verfahrens durch Antragsteller
08 Übernahmeerklärung zu Kosten und Aufwendungen die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen als unmittelbare Voraussetzung oder Folge der Planung entstehen	<ul style="list-style-type: none"> Kostenneutralität für die Stadt z. B. Löschwasserversorgung
09 Mindestanzahl von vier Wohngebäuden im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung
10 Abgrenzung berücksichtigt auch landwirtschaftliche Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude muss legal errichtet worden sein Bodenplatte muss vorhanden sein Substanz des Gebäudes ist erhaltenswert

Zusammenhang mit der Hofstelle stehen, aber außerhalb des Satzungsbereiches errichtet wurden.

In all diesen skizzierten Fällen könnte die Möglichkeit bestehen, mit einer Satzungsänderung bzw. -erweiterung den einen oder anderen zusätzlichen Bauplatz für nicht-privilegiertes Wohnen zu eröffnen.

In einem zweiten Untersuchungsschritt werden Außenbereichssiedlungen untersucht, die im Rahmen der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens für Detailuntersuchungen in Frage kamen, aber nach Anwendung des seinerzeit für diese Detailuntersuchungen entwickelten Verfahrens zumindest zunächst nicht die für die Aufstellung einer Satzung festgelegten Wertpunkte erreichten. Auch für diese Siedlungsansätze können die vorstehend skizzierten Veränderungen zu einer Neubewertung führen und zwischenzeitlich einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung offenstehen.

Insgesamt handelt es sich um 21 Außenbereichssiedlungen.

In Tabelle 4 des Außenbereichsgutachtens¹ werden Siedlungsbereiche aufgeführt, die wegen einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung für eine Außenbereichssatzung nicht in Frage kamen: die Funktionserfüllung für die privilegierten Vorhaben war offensichtlich nicht in einer Weise gestört, die Voraussetzung für eine Satzung gemäß § 35 (6) BauGB ist². Hier gilt es einerseits zu überprüfen, ob Wohnnutzung nicht z. B. als begünstigte Vorhaben hinzugetreten ist, aber auch, ob sich bei Anwendung des Kriteriums der erhaltenswerten (und umbaufähigen) Nutzgebäude überhaupt eine Abgrenzung finden lässt, die bei einem später einmal eintretenden Funktionsverlust eine Lückenfüllung im Sinne von § 35 (6) BauGB ermöglichen würde.

Insgesamt untersucht wurden 94 Außenbereichssiedlungen.

Ein wesentliches Ausschlusskriterium nach der Beurteilung im Gutachten von 2001 ergibt sich aus den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen, von denen auch der Außenbereich Wipperfürths betroffen ist. In den flächenhaft ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebieten ist in einzelnen Schutzzonen (ab Schutzzone III) der „Neubau sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten“ untersagt, wenn diese nicht an eine Kanalisation angeschlossen werden können und das anfallende Schmutzwasser in einer öffentlichen Abwasseranlage zu behandeln ist.

Für 14 Siedlungsbereiche traf dies 2001 zu. Für zwei Siedlungsbereiche wurden inzwischen Außenbereichssatzungen gemäß § 35 (6) BauGB erlassen (Wüstenhof 2011 und Bergesbirken 2018). Die übrigen Siedlungsbereiche werden nun unabhängig von einem gegebenenfalls inzwischen erfolgten Kanalanschluss hinsichtlich ihrer Eignung für eine Außenbereichssatzung untersucht. Es ist das erklärte Ziel der Hansestadt Wipperfürth, nach und nach, aber in einem absehbaren Zeitraum alle Siedlungsbereiche nahezu vollständig kanaltechnisch zu erschließen.

¹ In den Anlagen des Gutachtens aus 2001

² Im Wortlaut: Die Gemeinde kann 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 dienende Vorhaben...

Insgesamt untersucht wurden 12 Außenbereichssiedlungen.

Mit der Wipperfürther Kriterienliste wird eine Grundvoraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung definiert, nachdem eine Mindestanzahl von 4 Wohnhäusern gegeben sein muss, um in das Prüfverfahren für eine Satzung einzusteigen. Im Gutachten von 2001 war seinerzeit das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung auf den gesamten Siedlungskontext im Außenbereich der Hansestadt Wipperfürth bezogen worden. Ermittelt wurde ein Durchschnittswert von 6 Wohnhäusern, damit sich das Gewicht der Wohnnutzung gegenüber anderen (Ausschluss-)Kriterien durchsetzt wie unter anderem die Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung oder die Funktionserfüllung für den Freiraum/Außenbereich. Siedlungsbereiche mit weniger als 6 Wohnhäusern wurden daher von der Untersuchung im Rahmen des Außenbereichsgutachtens 2001 ausgeschlossen.

In einem letzten Prüfschritt werden die Siedlungsbereiche mit 4 oder fünf Wohnhäusern einer genaueren Untersuchung unterzogen, wobei insbesondere eine (nicht mehr) prägende Wirkung landwirtschaftlicher oder sonstiger freiraumbestimmter Nutzungen im Blickpunkt steht.

Abschließend untersucht wurden 22 Außenbereichssiedlungen.

3.1 Prüfkriterien

Die mit der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens herausgearbeiteten Prüfkriterien laufen bei den im Weiteren folgenden Untersuchungen gewissermaßen im Hintergrund mit. Nur die jeweils entscheidenden Kriterien für die Beurteilung der Eignung einer Außenbereichssiedlung für einen Satzungsbereich werden explizit genannt. In **Anlage II** werden die Prüfliste und die Kriterienliste zusammengeführt und inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Abgesehen von den vorstehend erläuterten und unterschiedlichen Gründen für die erneute oder erstmalige Untersuchung der einbezogenen Siedlungsbereiche der 5 Untersuchungsschritte werden die Möglichkeiten der Abgrenzung eines Satzungsbereichs durch die Anwendung des Kriteriums 10 der Wipperfürther Kriterienliste (Berücksichtigung landwirtschaftlicher Gebäude bei der Abgrenzung) analysiert und geprüft. Nicht geprüft werden (über die bloße Inaugenscheinnahme hinaus) die bauliche Qualität der Nutzgebäude und deren Genehmigungsstatus. Auch die weiteren Prüfschritte der zusammengeführten Kriterien- und Prüfliste werden in der Regel nicht unternommen. Offensichtliche, „auf den ersten Blick“ erkennbare Hinderungsgründe werden im Einzelfall benannt.

Hierzu zählt insbesondere der Hinweis, ob die potentiellen Satzungs- oder Erweiterungsbereiche verkehrlich erschlossen sind (Verkehrsfläche innerhalb der Katastergrenzen/öffentliche Erschließung). Voraussetzung der Erteilung einer Baugenehmigung ist auch im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung (wie bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Sinne der Bauordnung BauO NRW) die gesicherte Erschließung. Die Erschließung gilt als gesichert, wenn das Baugrundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist und ausreichende Ausbauqualitäten (wie u. a. Breite und Beschaffenheit der Oberfläche) aufweist.

Soweit die gesicherte Erschließung nicht bereits gegeben ist, weil z. B. die den Siedlungsbereich an das (übergeordnete) Straßen- und Wegenetz anbindende Straße ganz oder teilweise über Privatgrundstücke verläuft und damit nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden kann, können keine (neuen) Baugenehmigungen erteilt werden und für die

Aufstellung einer Außenbereichssatzung fehlt das nach § 1 BauGB zwingende Erfordernis. Da aber durch Grundstückstausch oder -kauf, Widmungen und Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende gesicherte Erschließung geschaffen werden kann, werden bei ansonsten geeigneter Bedingungen Abgrenzungsvorschläge erarbeitet, die als Grundlage für die Einleitung eines Satzungsverfahrens dienen können und denen sich dann die weiteren Prüfungen im Aufstellungsverfahren anschließen (siehe Anlage I).

Nicht in jedem Fall findet eine entsprechende Prüfung statt, sondern nur bei offensichtlichen Auffälligkeiten. Der Aufwand, eine solche Prüfung auf eine gesicherte verkehrliche Erschließung durchzuführen, ist insbesondere bei den zum Teil recht langen Erschließungsstrecken zu aufwändig.

4 Überprüfung bestehender Außenbereichssatzungen

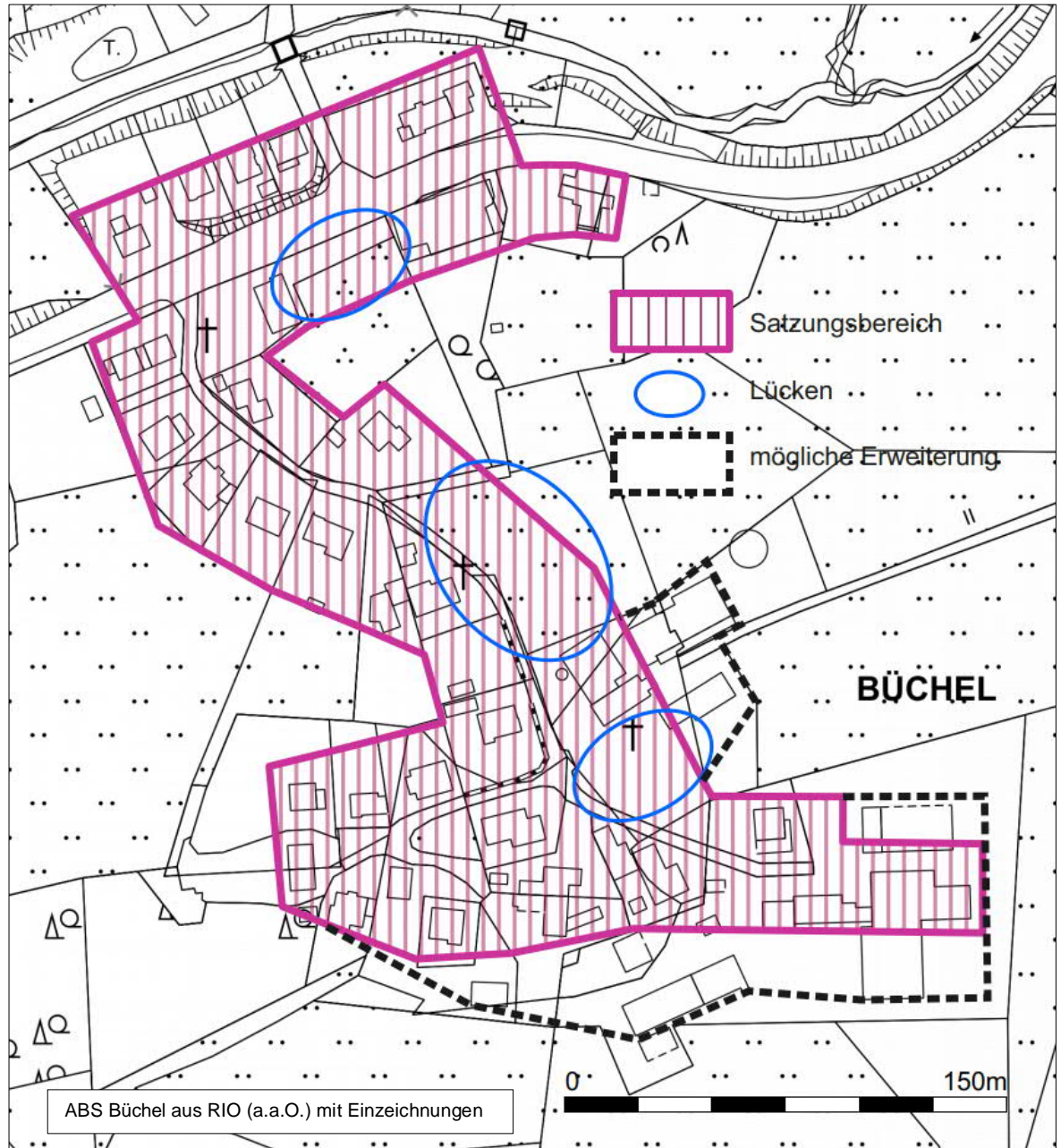
In die Überprüfung einbezogen werden 25 Außenbereichssatzungen (ABS).

Überprüft werden die Möglichkeiten der Erweiterung des Satzungsbereichs durch die Anwendung des Kriteriums 10 der Wipperfürther Kriterienliste (Berücksichtigung landwirtschaftlicher Gebäude bei der Abgrenzung) und ob diese potentiellen Erweiterungsbereiche verkehrlich erschlossen sind (Verkehrsfläche innerhalb der Katastergrenzen/öffentliche Erschließung).

Bestehen entsprechende Möglichkeiten einer Erweiterung, wird im Anhang ein Abgrenzungsvorschlag vorgenommen, der als Grundlage für die Einleitung eines Satzungsverfahrens dienen kann und dem sich dann die weiteren Prüfungen im Aufstellungsverfahren anschließen.

Büchel (ABS aus 1995)

In der Außenbereichssiedlung Büchel sind noch bebaubare Flächen vorhanden, die zwar nicht buchtechnisch als Baugrundstücke parzelliert sind, aber groß genug für ein Wohnbaugrundstück sind.

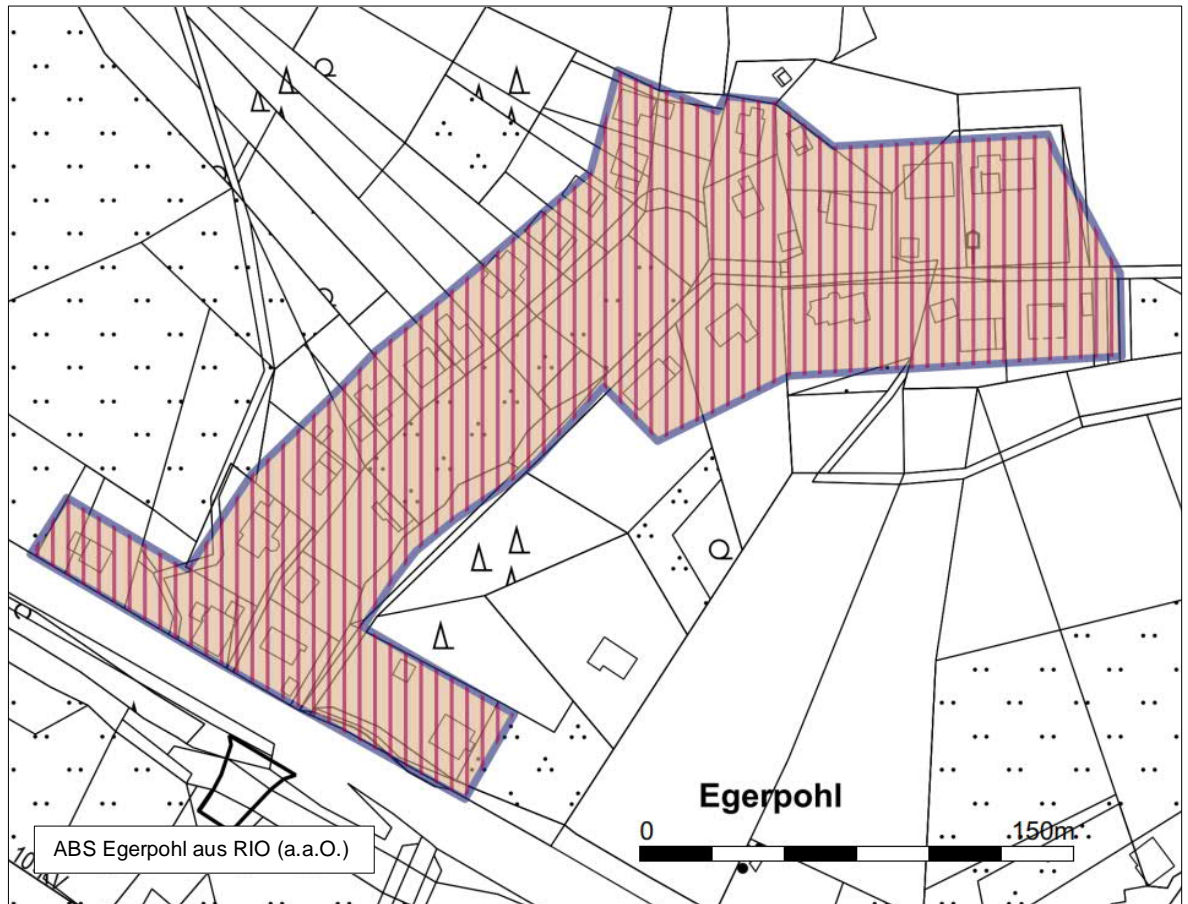


Außerhalb des Satzungsbereichs befinden sich einige, laut Allgemeinem Liegenschaftskataster der Landwirtschaft dienende Gebäude. Falls eine Überprüfung der Bauakten diese als nach der Wipperfurther Kriterienliste ausreichend solide und erhaltenswert ausweist und sie ordnungsgemäß genehmigt sind, ist eine Erweiterung der Satzungsgrenze denkbar. Allerdings können diese Gebäude jetzt bereits als begünstigte Vorhaben auch einer nicht-privilegierten Wohnnutzung offenstehen, soweit sie nicht länger für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind. Die Erschließung dieser potentiell neuen Bauplätze ist allerdings nicht gesichert.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Büchel vorgenommen.

Egerpohl (1995)

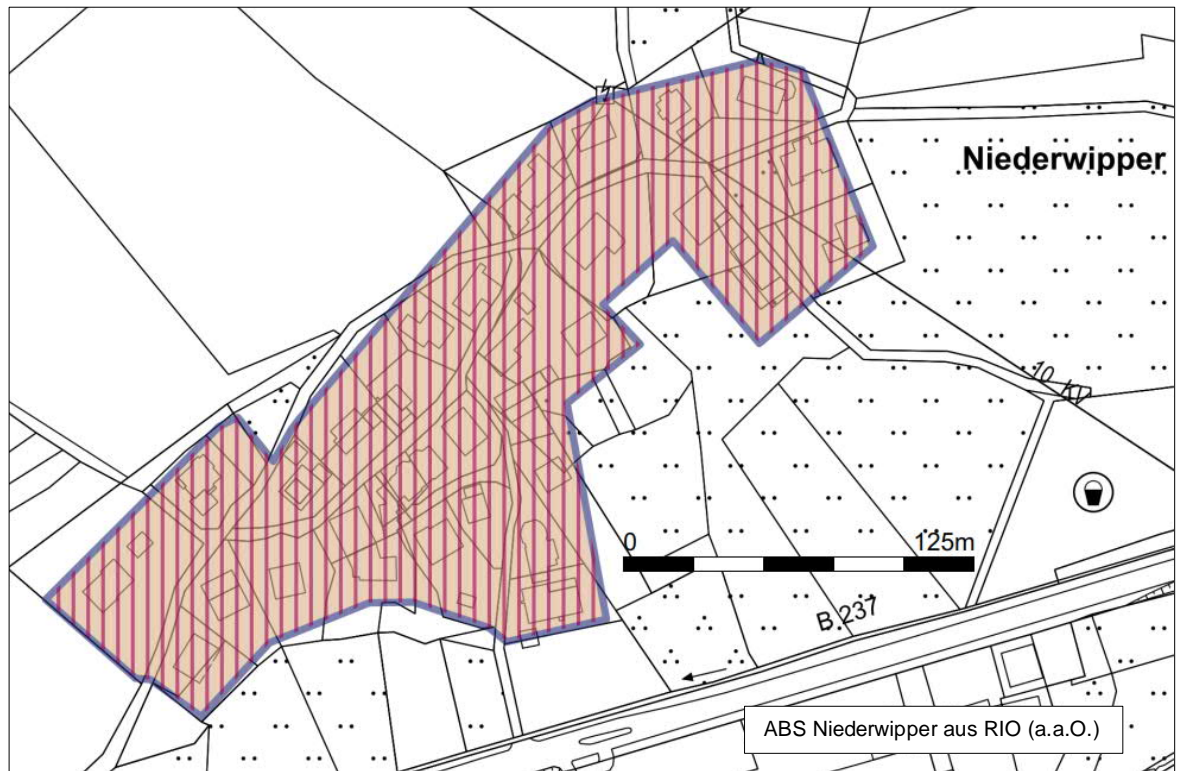
Die Außenbereichssatzung Egerpohl ist ausschließlich durch Wohnen geprägt. Hofstellen gibt es nicht und damit auch keine Ansatzpunkte für das 10. Kriterium der Wipperfürther Liste.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Niederwipper (1995)

In Niederwipper sind nur einige wenige Gebäude vorhanden, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Sie liegen alle innerhalb der in sich geschlossenen Satzungsabgrenzung. Nennenswertes Innenentwicklungspotential ist nicht vorhanden. Eine Erweiterung/Ergänzung des Satzungsbereichs ist nicht möglich.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

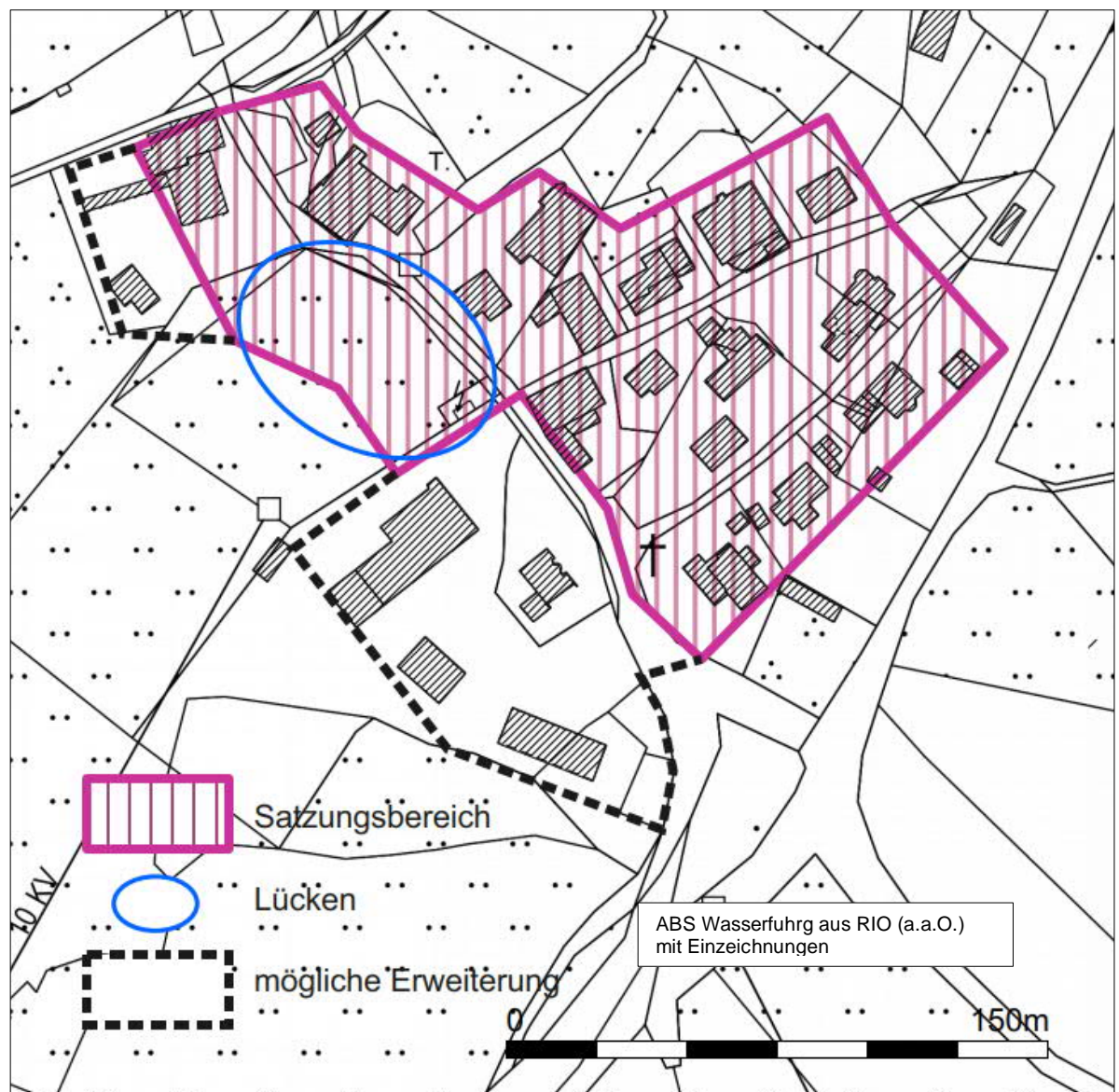
Wasserfuhr (1995)

In Wasserfuhr gibt es noch eine große Baulücke für zwei Bauplätze.

Außerhalb des Satzungsbereichs befinden sich eine Hofstelle mit mehreren der Landwirtschaft dienenden Gebäuden. Falls eine Überprüfung der Bauakten diese als nach der Wipperfurthener Kriterienliste ausreichend solide und erhaltenswert ausweist, ist eine Erweiterung der Satzungsgrenze möglich. Allerdings können diese Gebäude jetzt bereits als begünstigte Vorhaben auch einer nicht-privilegierten Wohnnutzung offenstehen, soweit sie nicht länger für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind. Bei einer Einbeziehung entstehen Möglichkeiten für bis zu drei neue Bauplätze.

Die im Norden von Wasserfuhr dargestellte Erweiterungsmöglichkeit ist stark abhängig von der Qualität und Nutzung des Bestandes. Ob hier die Außenbereichsfunktionen nachhaltig gestört sind, bedarf einer sorgfältigen Überprüfung.

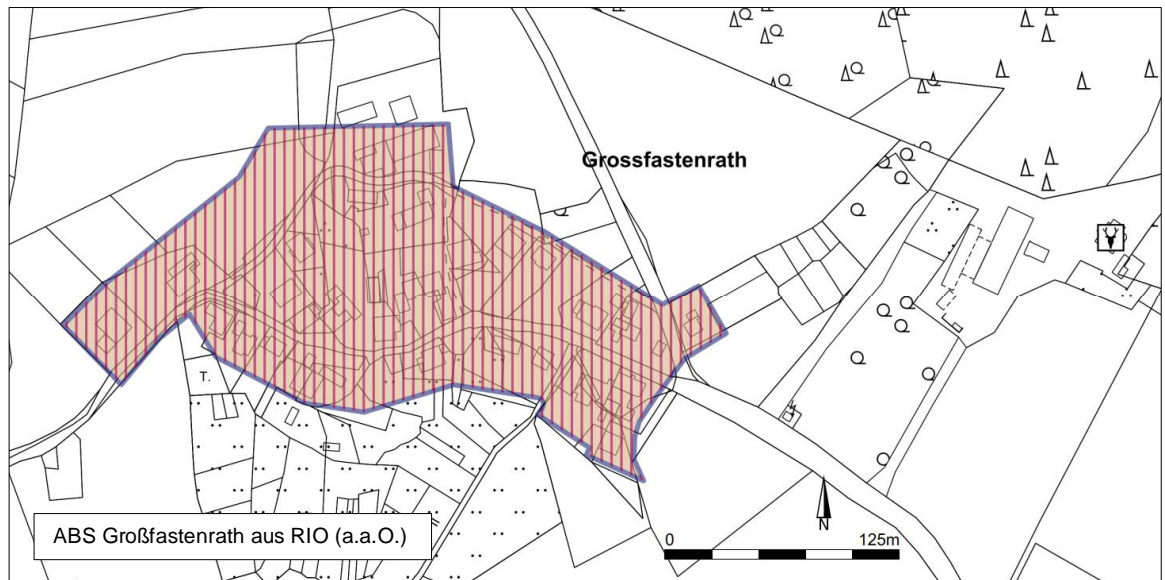
Ob die Verkehrsflächen der inneren Erschließung in der gesamten Breite auf öffentlichen Grundstücken verläuft, ist in einigen Fällen unklar.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Wasserfuhr vorgenommen.

Großfastenrath (1996)

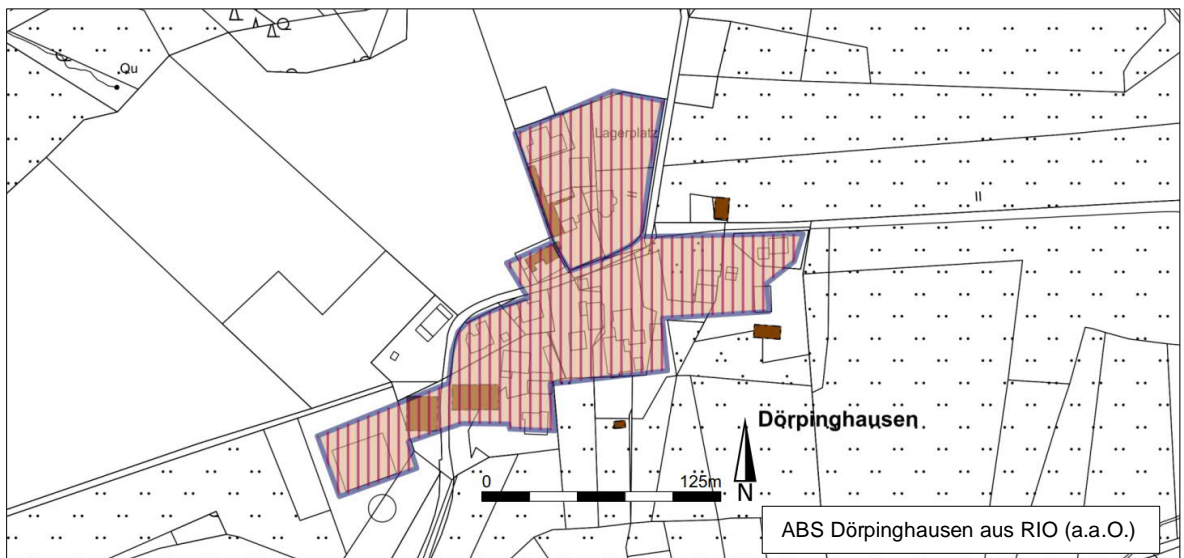
In Großfastenrath gibt es keine landwirtschaftlich genutzten Gebäude in einer relevanten Entfernung zum Satzungsbereich. Es besteht noch ein Innenentwicklungspotential von einigen Bauplätzen.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Dörpinghausen (1998)

In Dörpinghausen ergeben sich keine Ansatzpunkte für eine erneute Änderung des Satzungsbereichs.

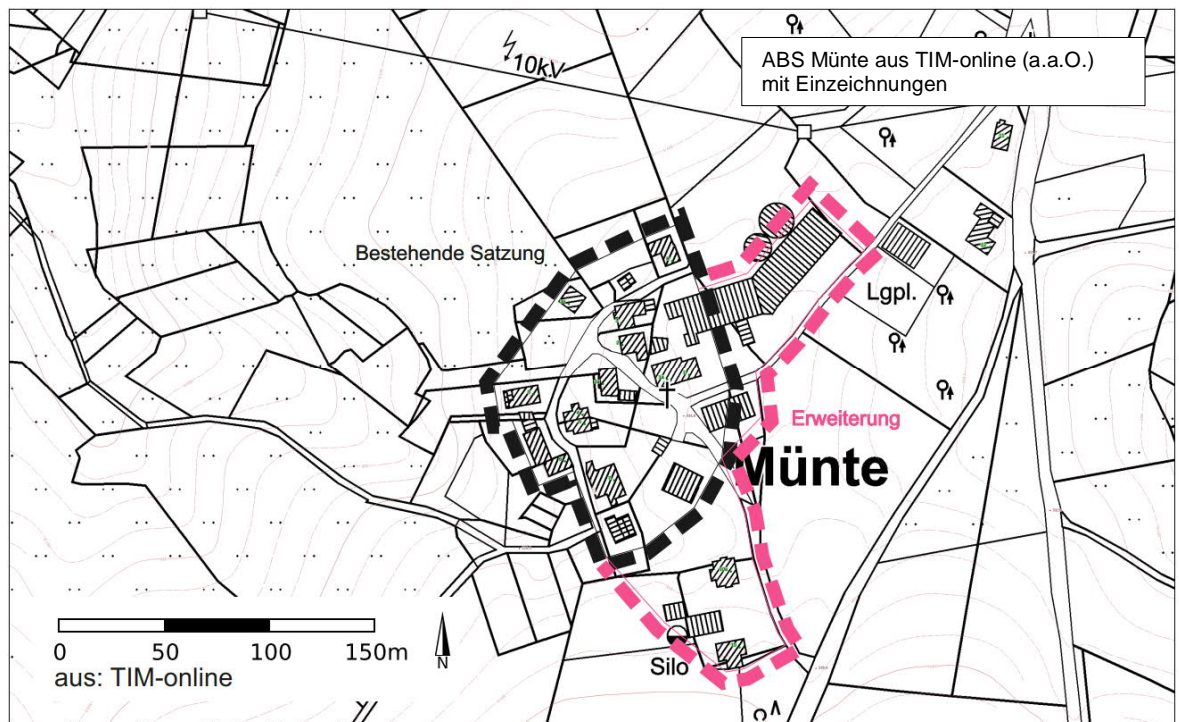


Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Münze (2002)

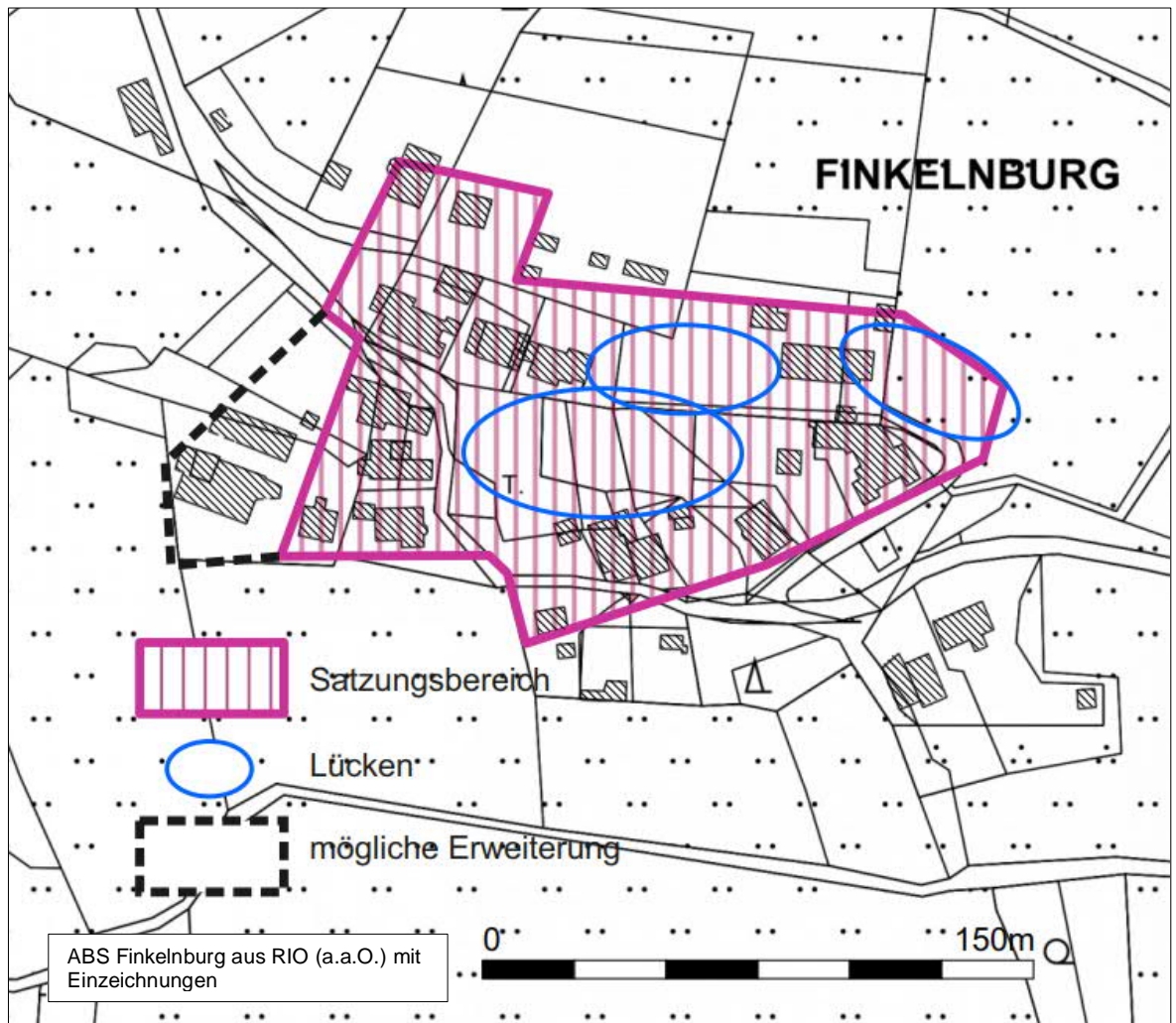
In Münze haben sich außerhalb des Satzungsbereichs, aber im unmittelbaren Nahbereich Veränderungen ergeben, die eine Erweiterung des Satzungsgebietes möglich machen. Im Nordosten ist ein großvolumiges Wirtschaftsgebäude entstanden, im Süden zwei Wohngebäude. Die bauliche Qualität vorausgesetzt, kann auch ein bisher von der Abgrenzung durchschnittenes Wirtschaftsgebäude vollständig miteinbezogen werden.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Münze vorgenommen.



Finkelnburg (2003)

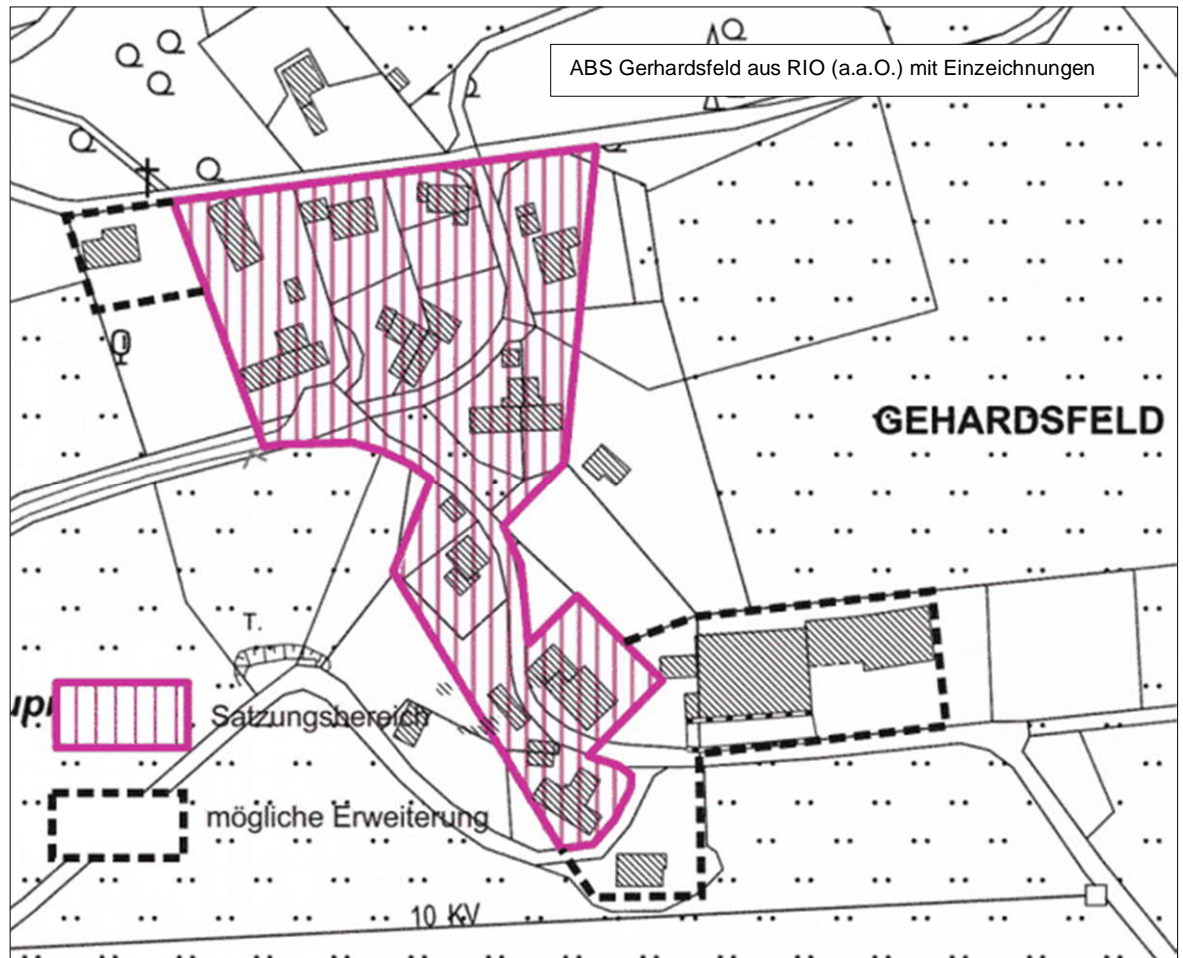
In Finkelnburg gibt es augenscheinlich trotz des "Alters" der Satzung noch einige Bauplätze im Satzungsbereich. Auch können an der Südwestecke des Satzungsbereichs zwei Scheunen bzw. Ställe mit einbezogen werden, soweit sie das ausreichende bauliche Gewicht haben. Dann entsteht ein weiteres Baugrundstück.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Finkelnburg vorgenommen.

Gerhardsfeld (2003)

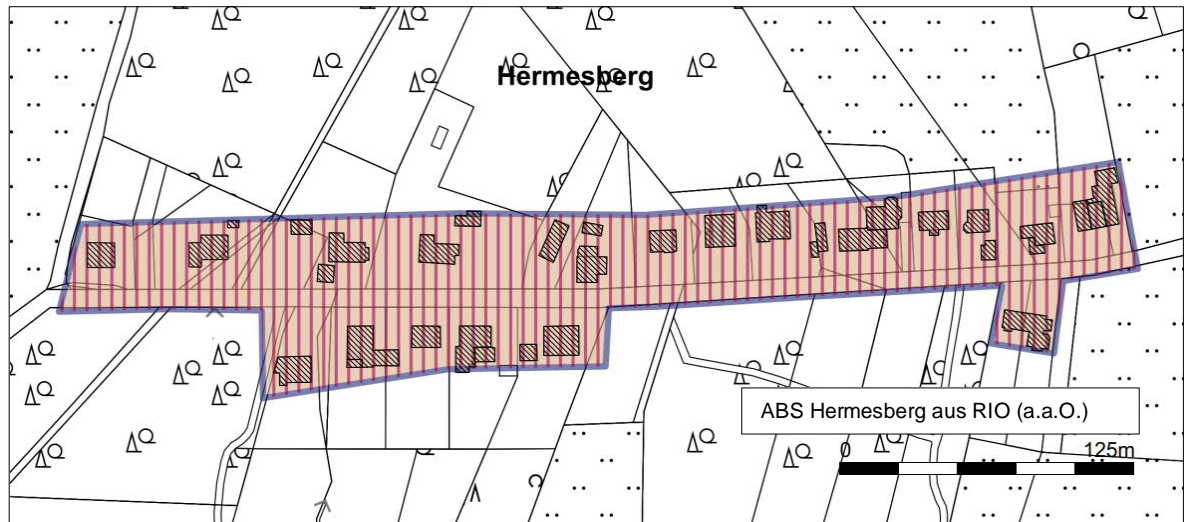
Mit der Einbeziehung von Ställen und Scheunen außerhalb des Geltungsbereichs an zwei Stellen entstehen ein oder zwei Wohnbauplätze neu, soweit die einbezogenen Gebäude das ausreichende bauliche Gewicht haben.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Gerhardsfeld vorgenommen.

Hermesberg (2003)

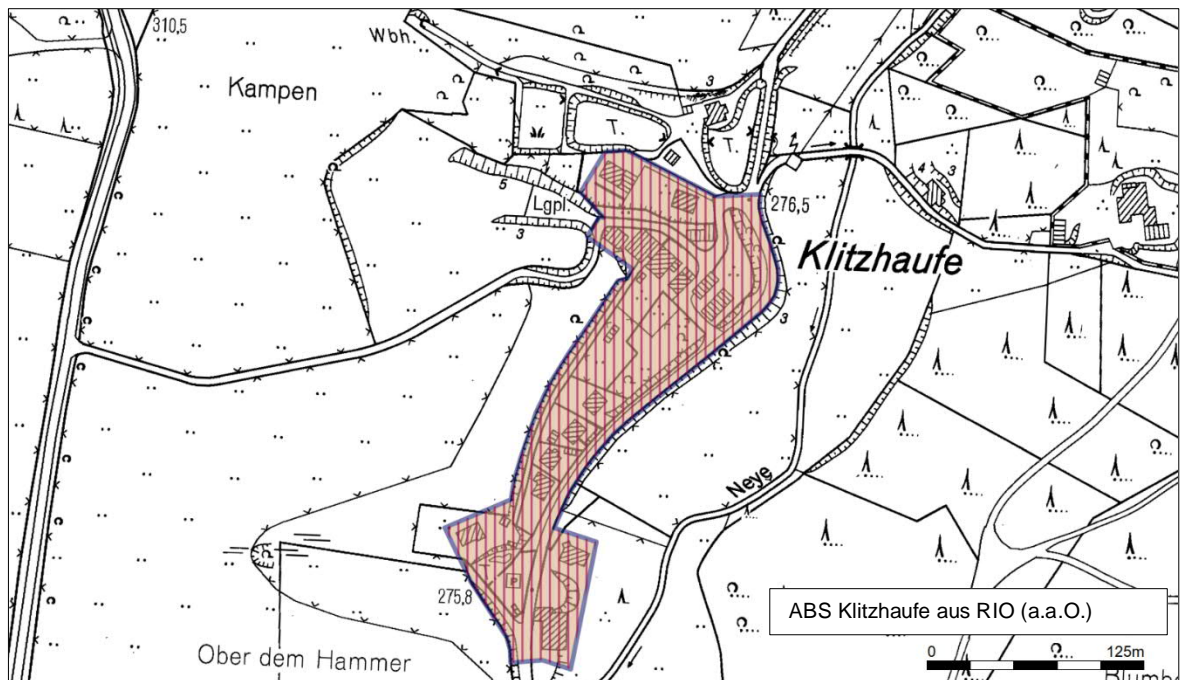
In Hermesberg gibt es keine Wirtschaftsgebäude, die in den Satzungsbereich mit einbezogen werden können.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Klitzhaufe (2003)

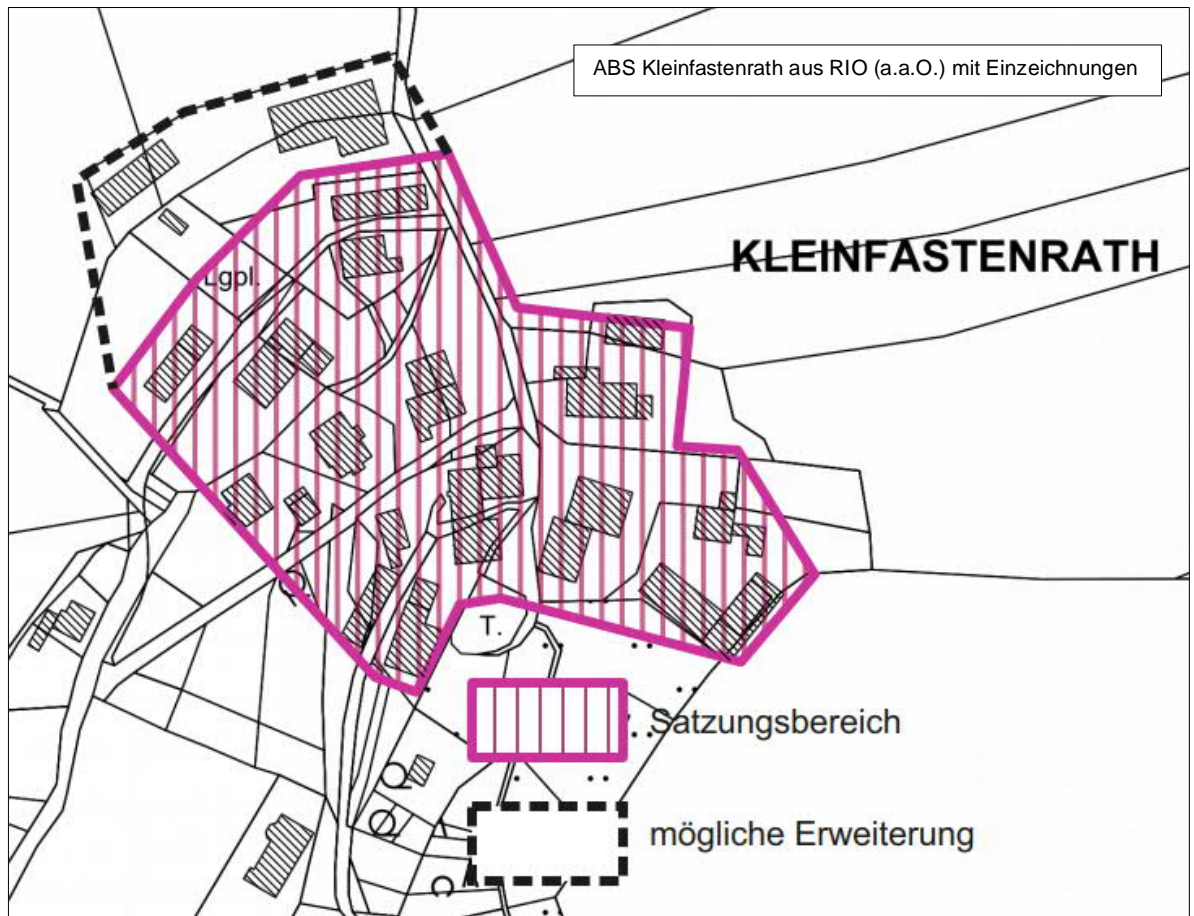
In Klitzhaufe haben sich keine Veränderung ergeben, die eine Satzungserweiterung ermöglichen.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Kleinfastenrath (2003)

Im Norden des bisherigen Satzungsbereich kann das nördlich des Satzungsbereichs gelegene Wohnhaus zusammen mit dem weiter westlich gelegenen Wirtschaftsgebäude

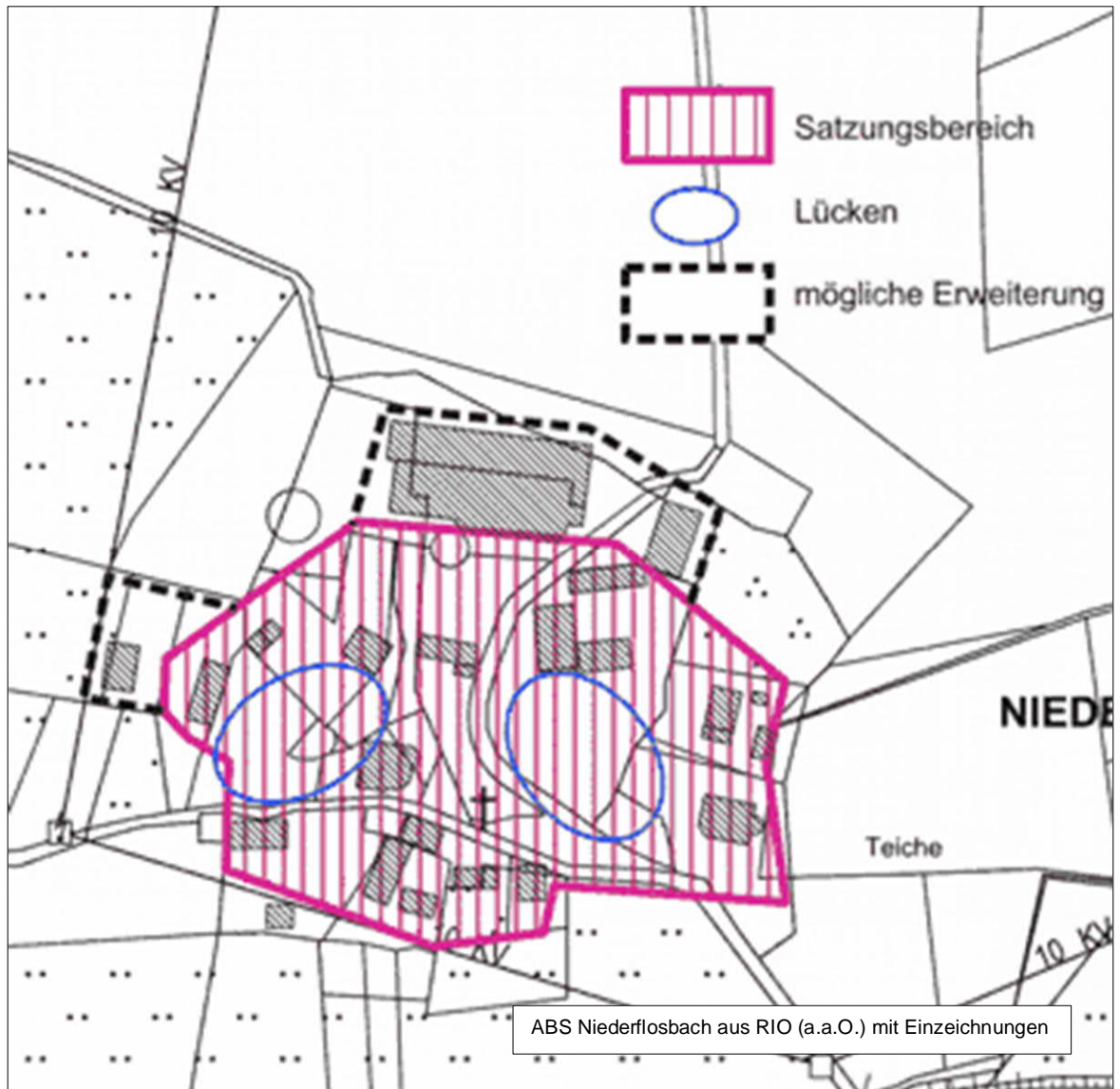


miteinbezogen werden. Allerdings sind die dann entstehenden Lücken als eigenständige mögliche Baugrundstücke nicht verkehrlich erschlossen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Kleinfastenrath vorgenommen.

Niederflosbach (2003)

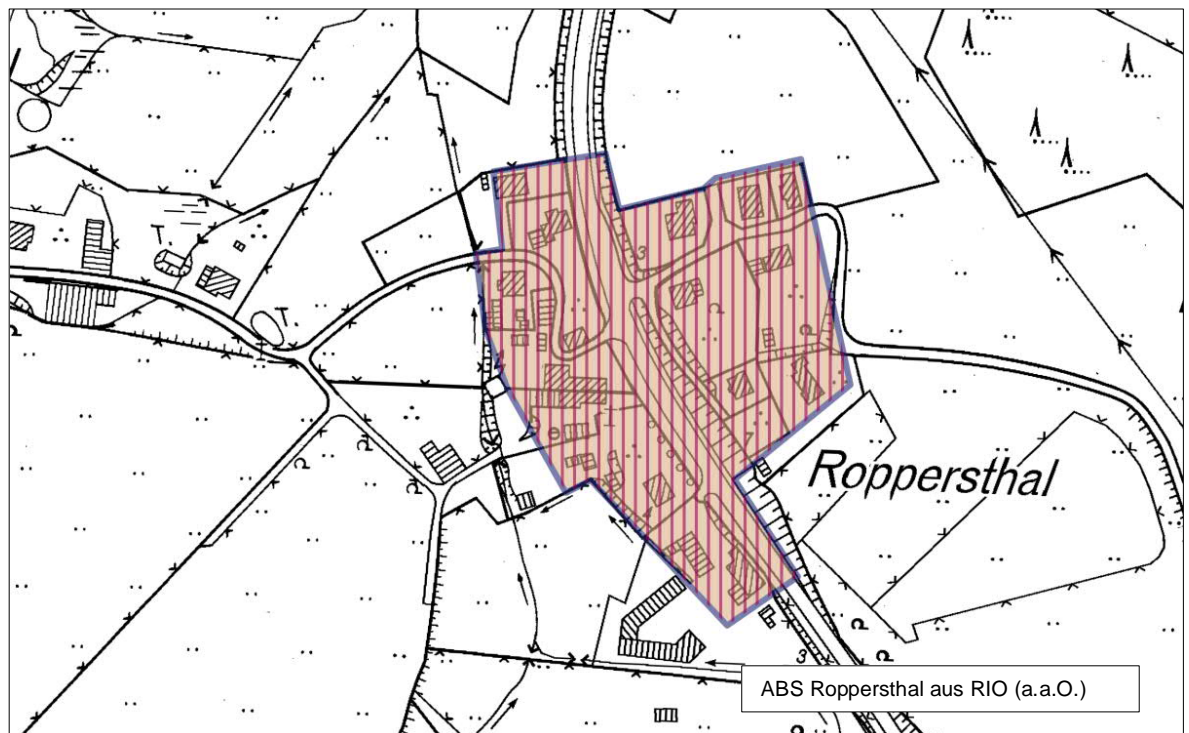
In den Satzungsbereich von Niederflosbach lassen sich randständige Wirtschaftsgebäude einbeziehen. Mehr als ein oder zwei zusätzliche Bauplätze bzw. gesichert erschlossene Wohnbaugrundstücke entstehen aber nicht.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Niederflosbach vorgenommen.

Roppersthal (2003)

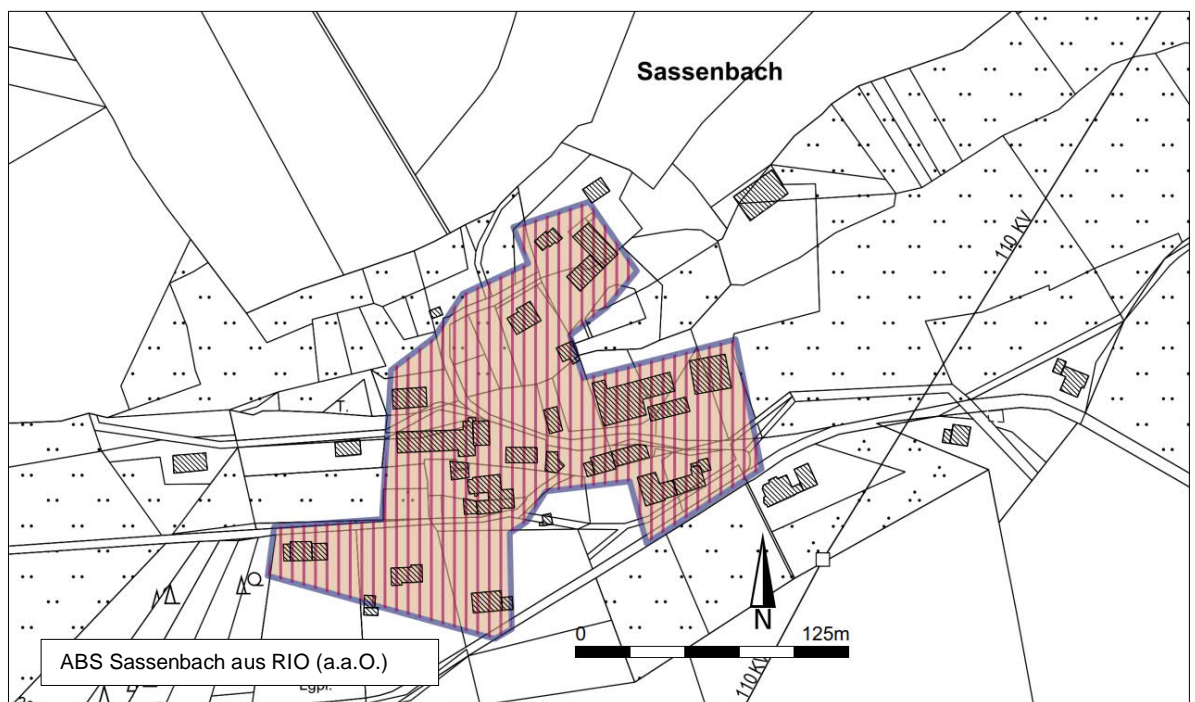
In Roppersthal ist kein Potential abrufbar, um den Satzungsbereich so zu erweitern, dass neue Wohnbauplätze entstehen können.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Sassenbach (2003)

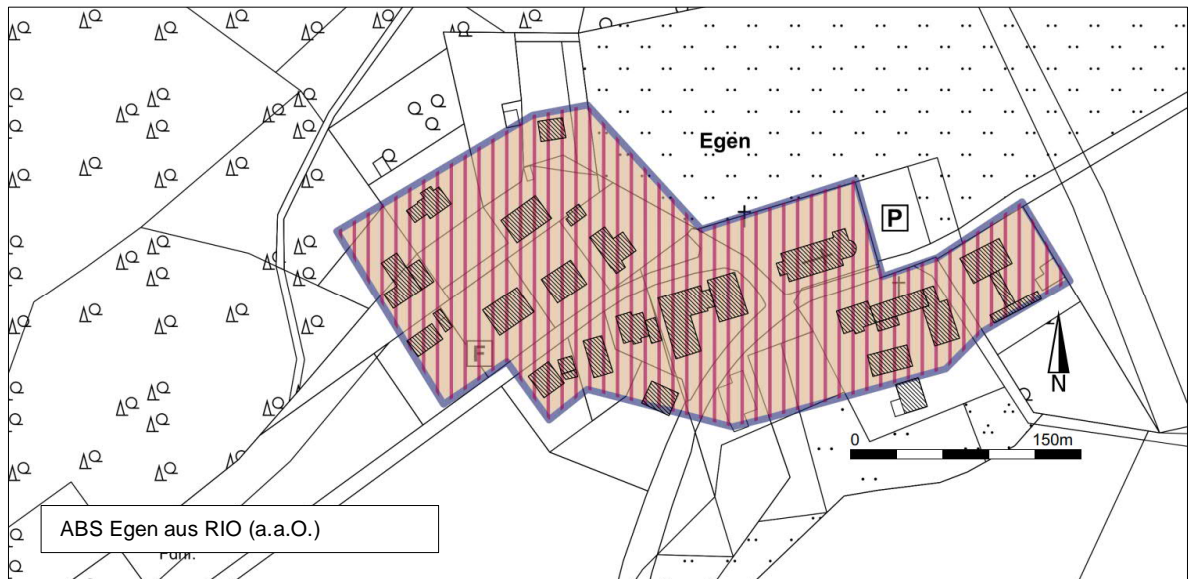
Für Sassenbach haben sich keine neuen Möglichkeiten zur Erweiterung des Satzungsbereichs ergeben.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Egen (2004)

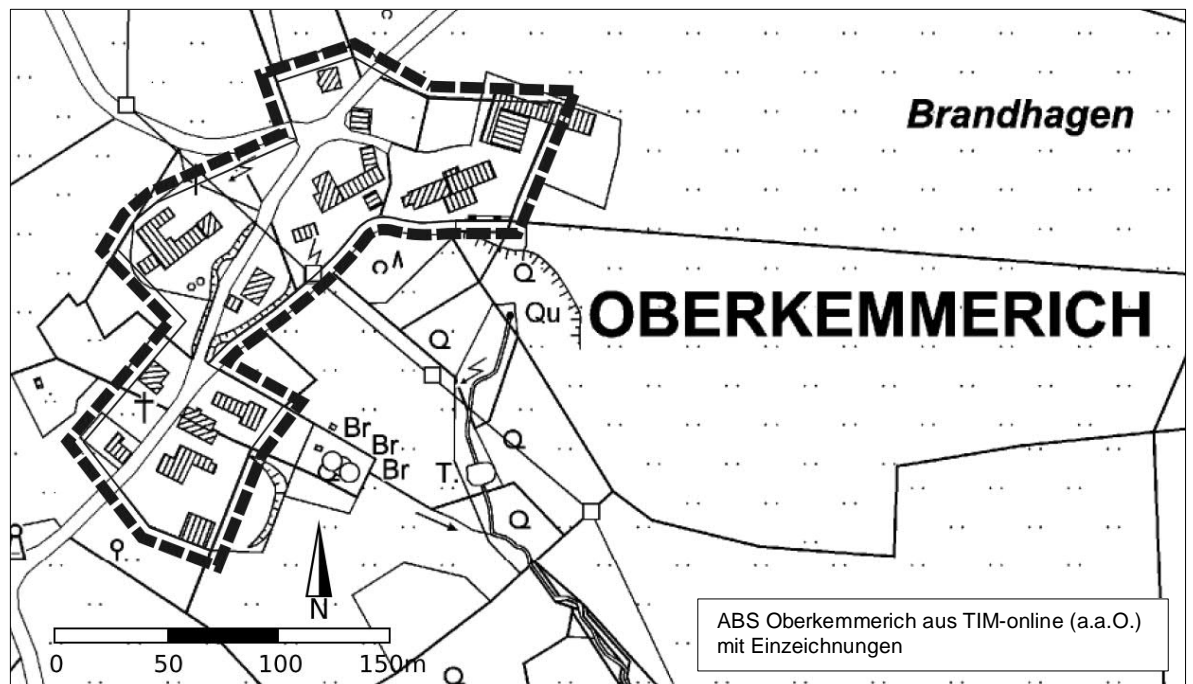
In Egen entsteht durch die Einbeziehung eines freistehenden Gebäudes mit landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung kein zusätzlicher Bauplatz.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Oberkemmerich (2010)

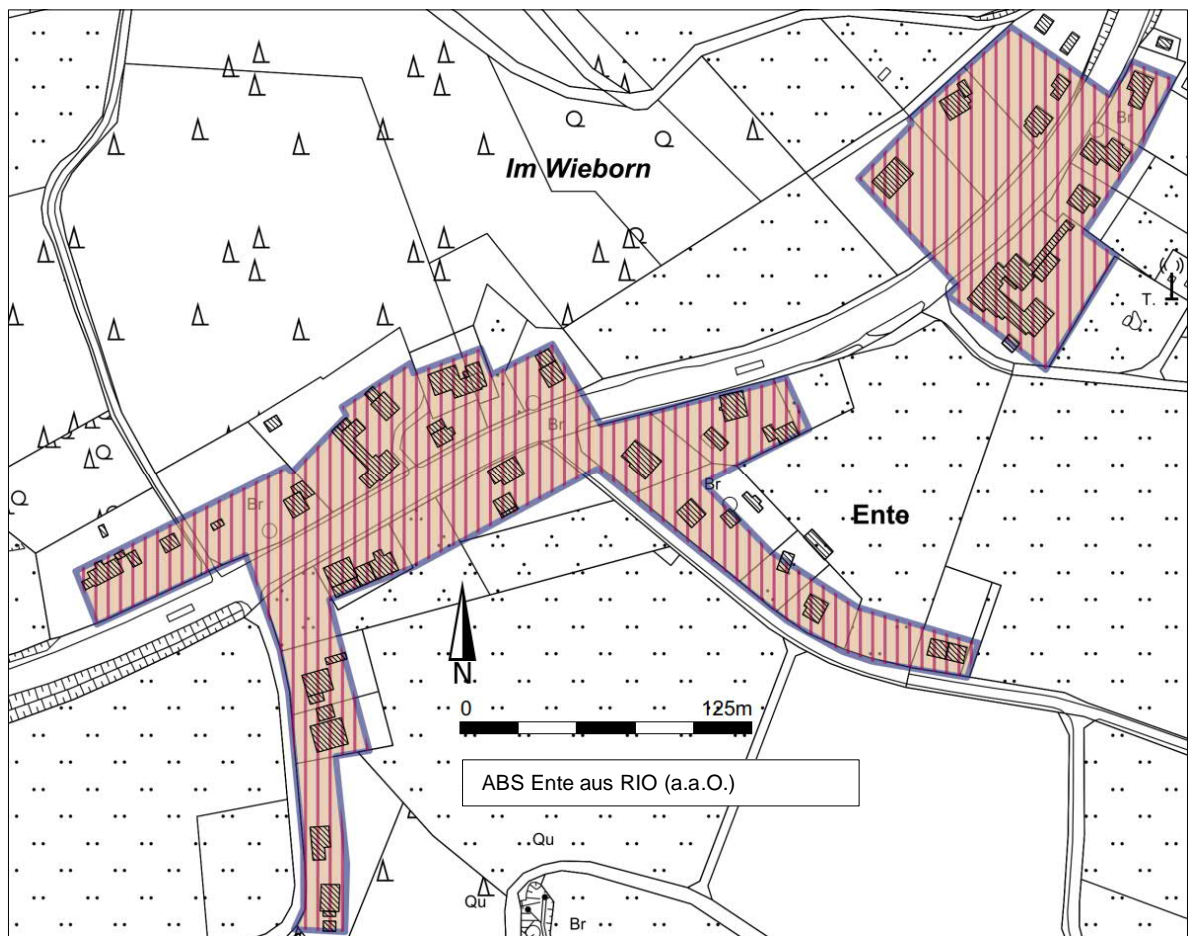
Für die Ortslage Oberkemmerich wurde das Verfahren für eine Außenbereichssatzung eingeleitet, aber bisher nicht weiterverfolgt. Für eine andere als die seinerzeit vorgeschlagene Abgrenzung gibt es keine Ansatzpunkte.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Ente (2008)

Für beide Satzungsgebiete in Ente haben vereinzelte gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Einzelgebäude in Randlage zur Satzung entweder kein ausreichendes Gewicht

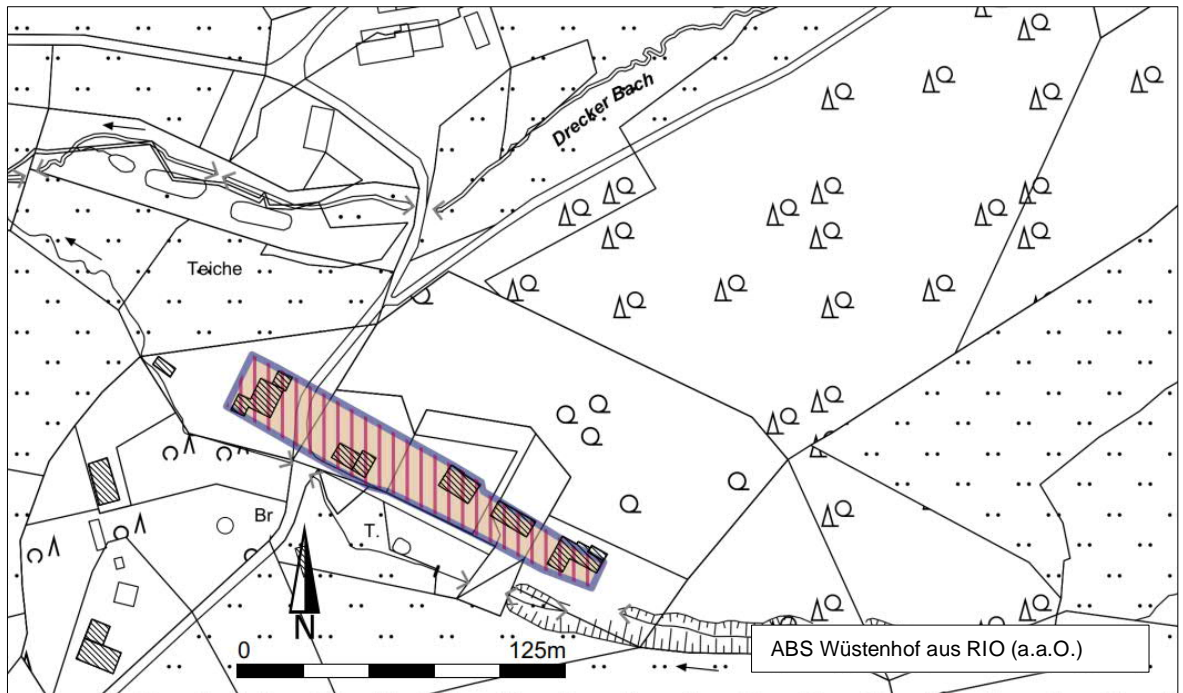


oder fallen wegen einer gänzlich anderen Erschließungssituation aus dem baulichen Zusammenhang.

Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Wüstenhof bei Thier (2011)

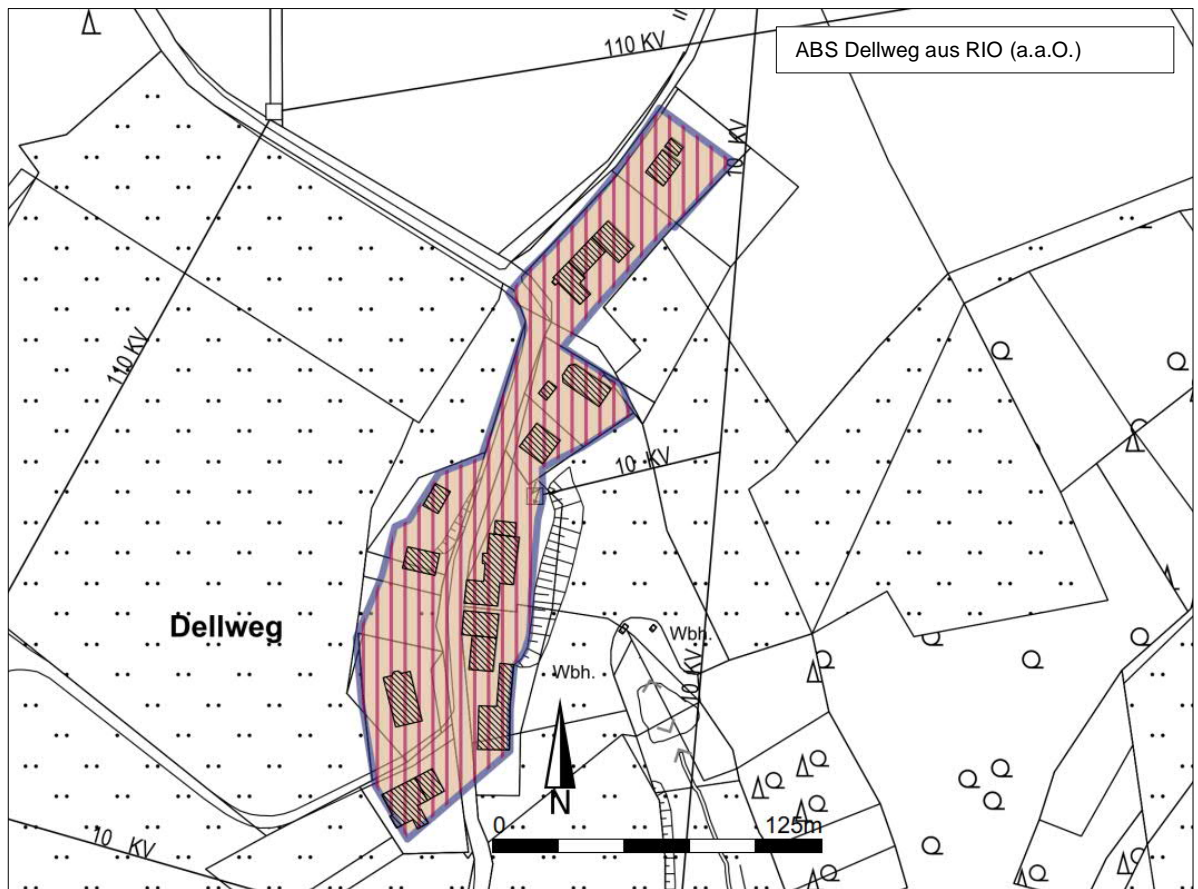
In Wüstenhof ergeben sich keine neuen Anhaltspunkte für eine Änderung des Satzungsbe-
reichs.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Dellweg (2013)

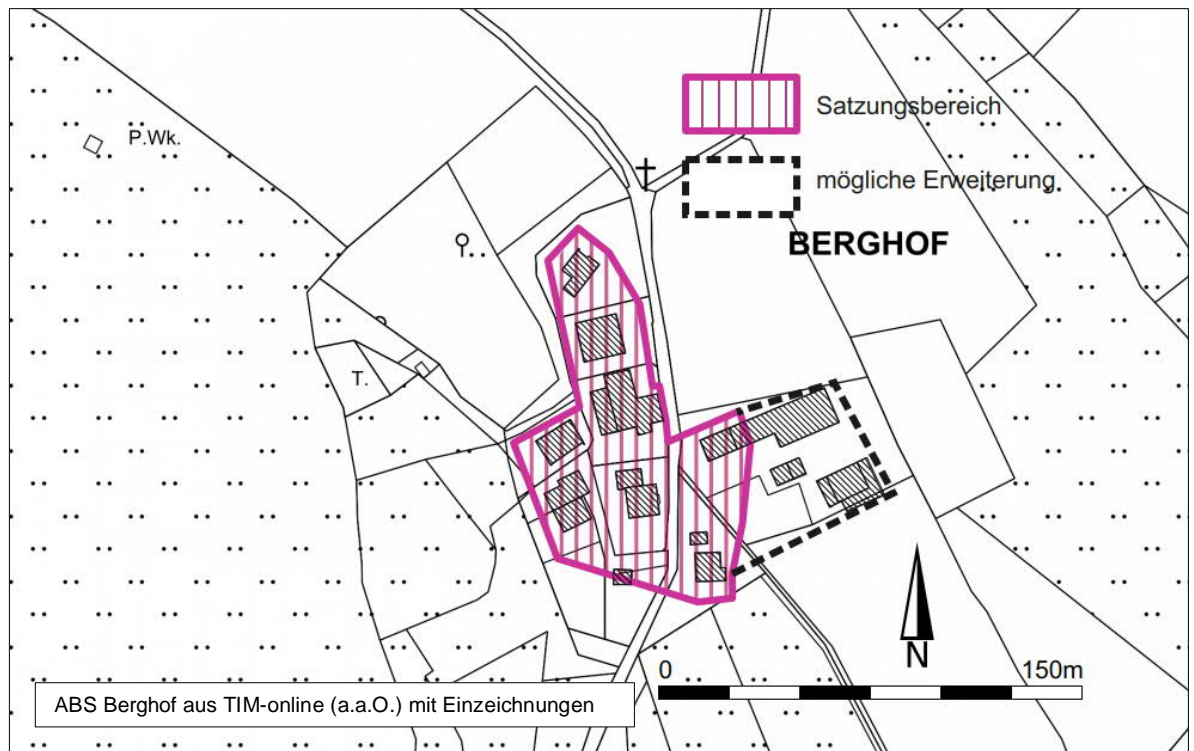
Der Dellweger Satzungsbereich entspricht auch der erweiterten Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Berghof (2017)

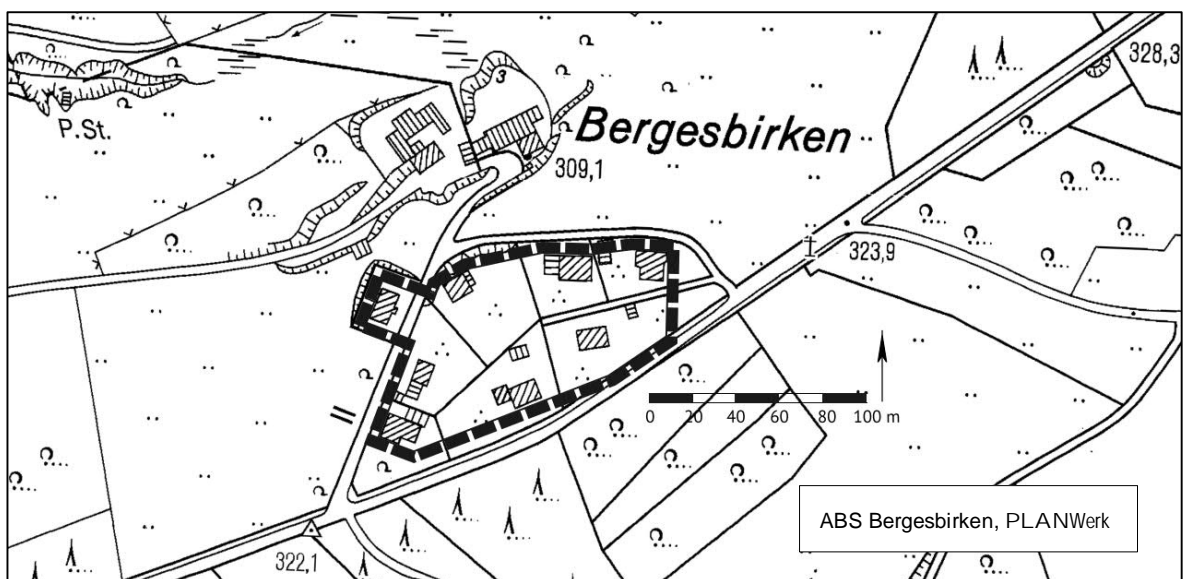
In Berghof ist die Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude der Hofstelle möglich. Es könnte ein weiterer Bauplatz entstehen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Berghof vorgenommen.

Bergesbirken (2018)

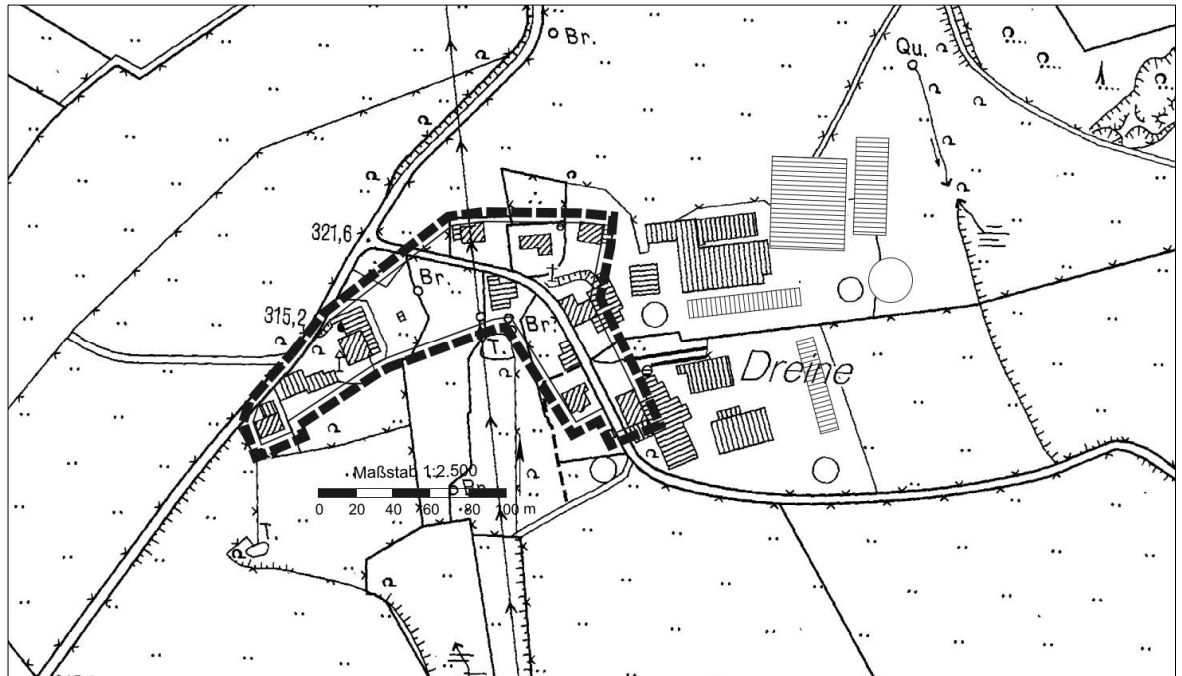
In Bergesbirken haben die nördlich gelegenen Gehöfte keine Bindung zum baulichen Zusammenhang der einbezogenen sieben Wohnhäuser. Eine topografisch bedingte Trennung liegt vor.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Dreine (2021)

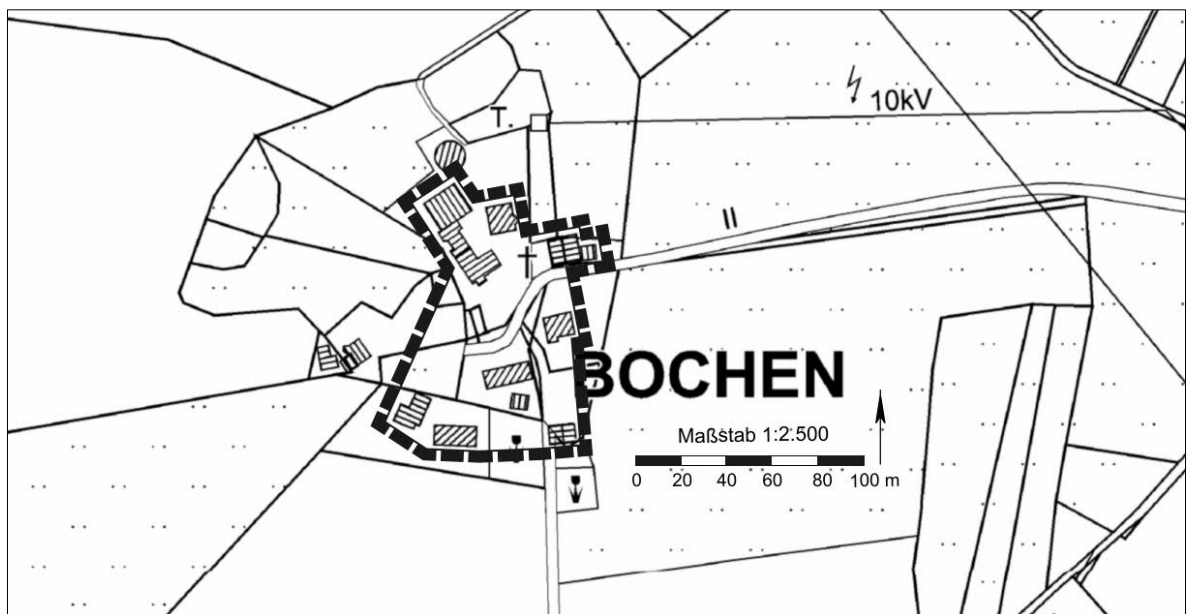
In Dreine gibt es östlich des Geltungsbereichs zahlreiche Wirtschaftsgebäude, von denen zumindest einige sicherlich eine ausreichende bauliche Qualität aufweisen, um einbezogen werden zu können. Allerdings entsteht kein für ein Wohnhaus geeigneter Bauplatz.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

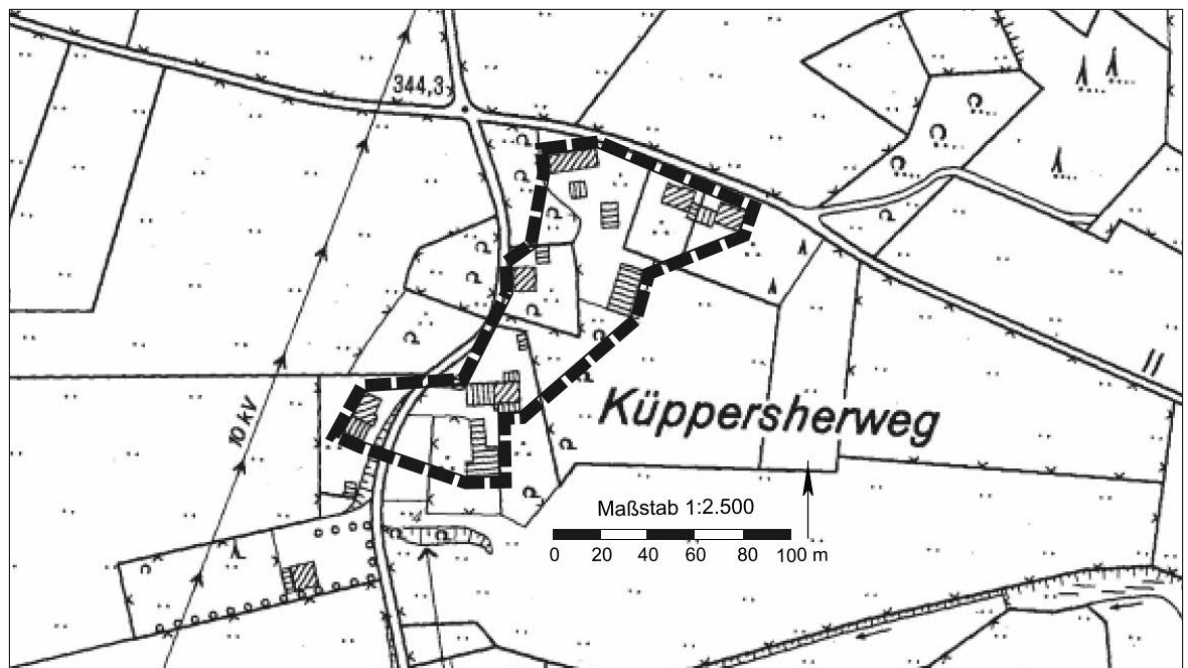
Bochen (2021)

Die Außenbereichssatzung Bochen wurde bereits unter Anwendung der ergänzten Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen aufgestellt und beschlossen.



Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

Küppersherweg (2022)



Möglichkeiten zur Einbeziehung von bisher nicht berücksichtigten Gebäuden gibt es in Küppersherweg nicht.

Eine Prüfung auf Erweiterung oder Ergänzung des Satzungsbereichs erübrigt sich.

4.1 Zusammenfassung

Für 17 Außenbereichssatzungsbereiche ändern sich bei Anwendung der erneuerten Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth die Geltungsbereiche nicht. In Frage kommende, der Landwirtschaft dienende und gleichzeitig massive Gebäude sind nicht vorhanden oder deren Einbeziehung in den Geltungsbereich ergäbe keine zusätzlichen Bauplätze für ein Wohnbauvorhaben.

Für die Außenbereichssatzungen Büchel, Wasserfuhr, Finkelnburg, Gerhardsfeld, Kleinfastenrath, Münte, Niederflosbach und Berghof wird eine genauere Untersuchung empfohlen. In **Anlage I** ist zu jedem dieser Bereiche ein Abgrenzungsvorschlag enthalten.

	Baulücken im Satzungsbe- reich (noch) vorhanden	Erschließung gesichert	Erweiterung möglich	Abgren- zungsvor- schlag
Büchel	✓		✓	✓
Egerpohl	✓	✓		
Niederwipper		✓		
Wasserfuhr	✓		✓	✓

	Baulücken im Satzungsbe- reich (noch) vorhanden	Erschließung gesichert	Erweiterung möglich	Abgren- zungsvor- schlag
Großfastenrath	✓	✓		
Dörpinghausen	✓	✓		
Münste	✓	✓	✓	✓
Finkelnburg	✓		✓	✓
Gerhardsfeld		✓	✓	✓
Hermesberg	✓	✓		
Klitzhaufe	✓	✓		
Kleinfastenrath	✓		✓	✓
Niederflosbach	✓		✓	✓
Roppersthal	✓			
Sassenbach	✓	✓		
Egen	✓	✓		
Oberkemmerich	✓	✓		
Ente	✓	✓		
Wüstenhof (Thier)		✓		
Dellweg	✓	✓		
Berghof	✓	✓	✓	✓
Bergesbirken	✓	✓		
Dreine	✓	✓		
Bochen	✓	✓		
Küppersherweg	✓	✓		

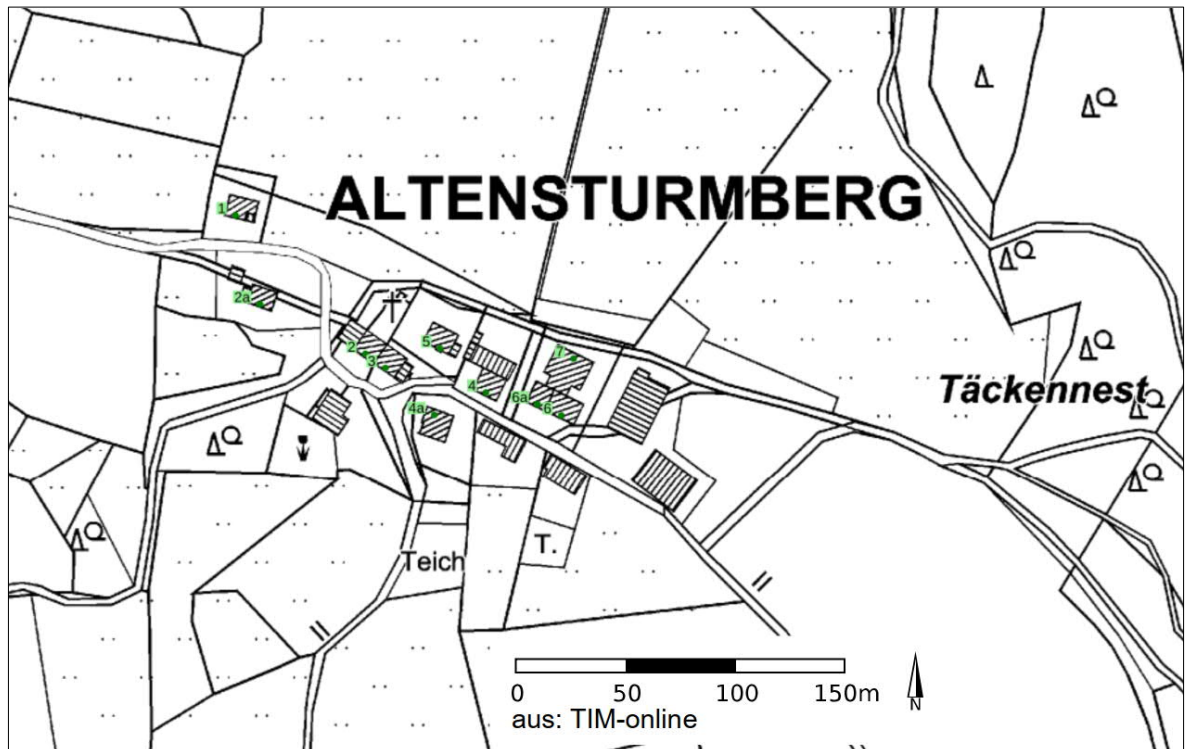
5 Aus den bisherigen Detailuntersuchungen ausgeschiedene Außenbereichssiedlungen

Aus den Detailuntersuchungen der 2. Ergänzung des Außenbereichsgutachten aus 2001 schieden 21 Außenbereichssiedlungen aus unterschiedlichen Gründen aus. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde in einer Bewertungsmatrix zusammengefasst, bei der die Siedlung, die am besten abschnitt, 25 Bewertungspunkte erreichte.

Altensturmberg

Im Gutachten aus 2001 erreichte Altensturmberg 19 Wertpunkte. Die Bewertung lautete: „Ausreißer, kein Entwicklungspotential“, also ein in sich geschlossener Siedlungssplitter, bei dem sich keine bauliche Entwicklung nach innen in den Siedlungskontext ergibt. Zwei Wohnhäuser werden postalisch dem Weiler zugeordnet (Altensturmberg 1 und 2a), sind aber zu weit abgerückt an einem abweichenden Erschließungsstrang, der nach einer S-Kurve nach Westen auch topografisch einen eigenen (kleinen) Zusammenhang bildet.

Dieser hat allerdings bei weitem nicht das erforderliche Gewicht, um selbst einen Satzungs-bereich rechtfertigen zu können.



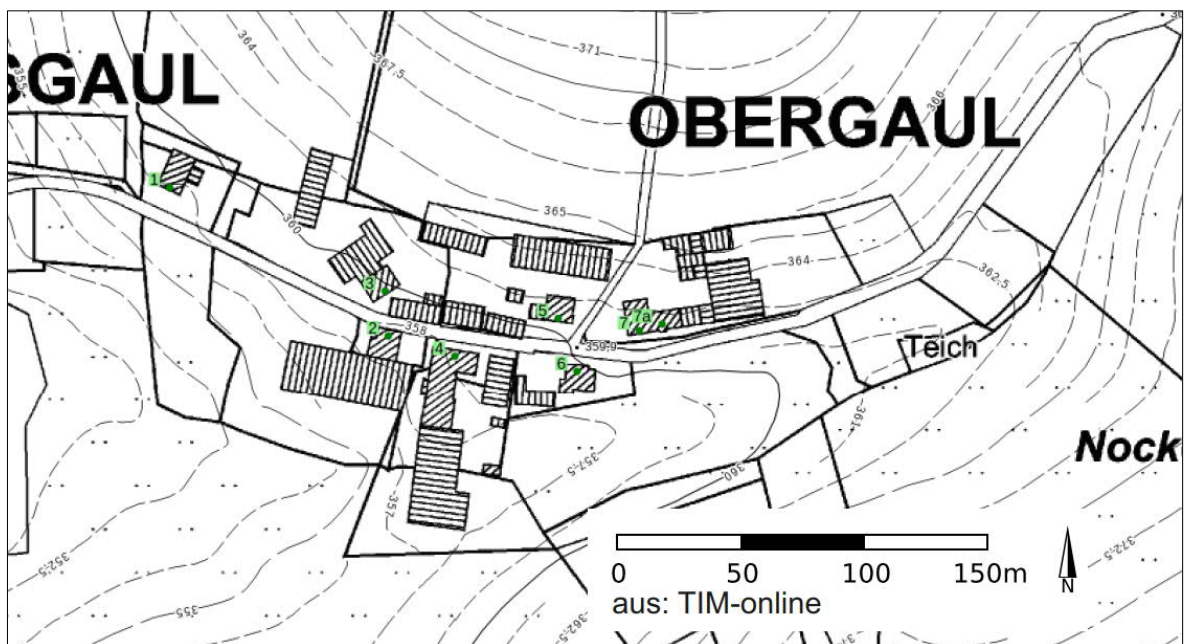
Die Einbeziehung von vorhandenen Wirtschaftsbauten ergibt keine neuen und zusätzlichen Bauplätze.

An mehreren Stellen verlaufen Erschließungsstraßen und –wege nicht innerhalb der Kataster-grenzen.

Ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird nicht empfohlen.

Obergaul

Im Gutachten aus 2001 erreichte Obergaul 21 Wertpunkte. In der Bewertung wurde ausgeführt: „Es ist fraglich, ob überhaupt Bauplätze in dieser eher geschlossenen Siedlung auszuweisen wären. Eine vorhandene "Baulücke" entsteht eher durch einen "Ausreißer", also ein den Bebauungszusammenhang verlassendes Gebäude und verliert daher merklich an Prägung. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung trotz der ermittelten sechs Wohnhäuser bestimmend. Dieser Siedlungsbereich wird als kaum aussichtsreich für eine planmäßige Außenbereichsentwicklung eingestuft. Die Möglichkeiten der Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzbauten auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben jedoch unbenommen.“



In die seinerzeit identifizierte "Baulücke" (deren tatsächliche Eignung für eine Wohnbebauung auf Grund der Größe bzw. Breite schon ausgeschlossen wurde) ist ein weiteres, allein durch seine Größe von rund 285 m² prägendes Gebäude hinzugetreten, dass ausweislich des Allgemeinen Liegenschaftskatasters ALKIS landwirtschaftlichen Zwecken dient.

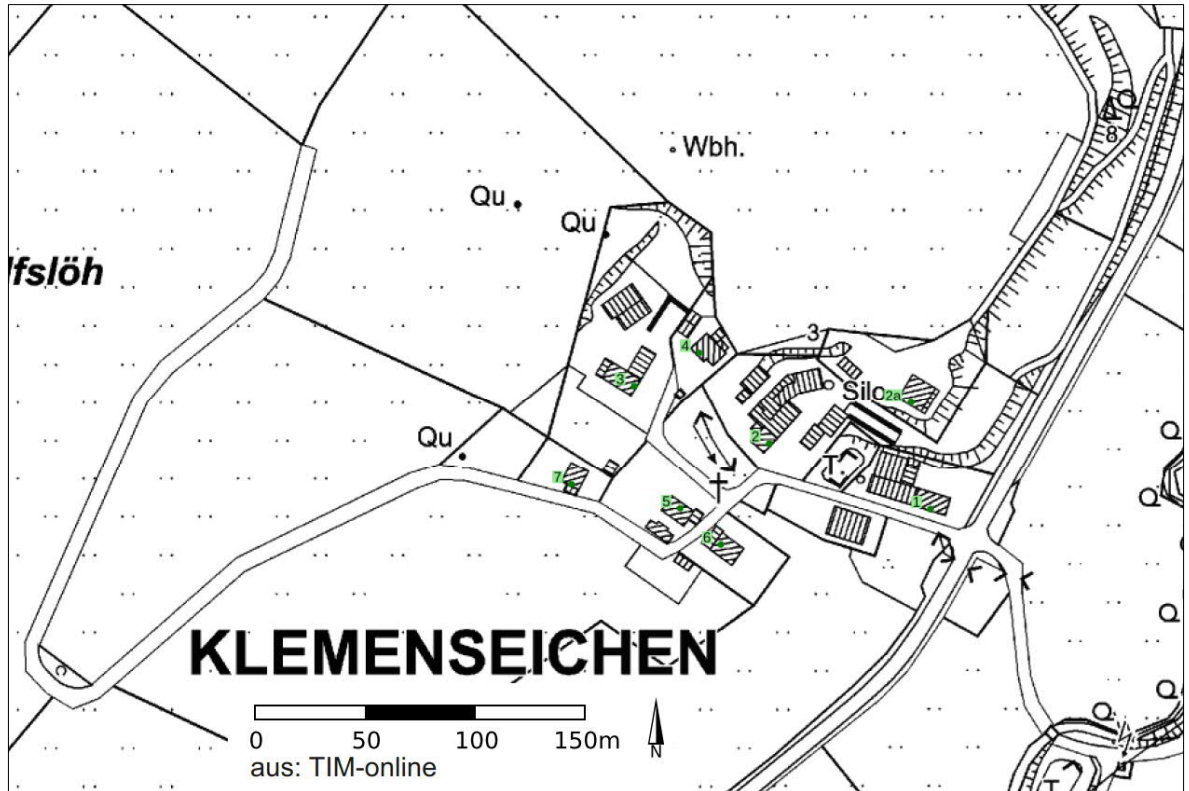
Dadurch manifestiert sich ein Aspekt hinsichtlich einer nicht privilegierten Nutzung im Außenbereich, der von der Rechtsprechung als gewichtiges Kriterium zusätzlich in den Blick genommen wird. Das Stichwort hierzu lautet "Funktionen für den Außenbereich". Solange eine Fläche/ein Grundstück/ein Weiler im Außenbereich nicht seine Funktionen für eine im Außenbereich privilegierte Nutzung (in aller Regel landwirtschaftliche Nutzung) verloren hat oder wenigstens diese nur mit erheblichen Einschränkungen erfüllen kann, bleibt eine andere Entwicklung (insbesondere nicht privilegierte Wohnnutzung) außen vor.

Das ist beim Weiler Obergaul und der seinerzeit im Gutachten betrachteten Baulücke gerade wegen des hinzugetretenen Nutzgebäudes ganz offensichtlich nicht der Fall.

Ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird nicht empfohlen.

Klemenseichen

Im Gutachten aus 2001 erreichte Klemenseichen 18 Wertpunkte. Die Bewertung lautete: „*Strukturen erkennbar, Baulücken vorhanden, weit gestreut*“. Das Gewicht der (unprivilegierten) Wohnnutzung reicht gerade soweit aus, dass nicht mehr von einem Übergewicht einer landwirtschaftlichen Prägung ausgegangen werden kann.

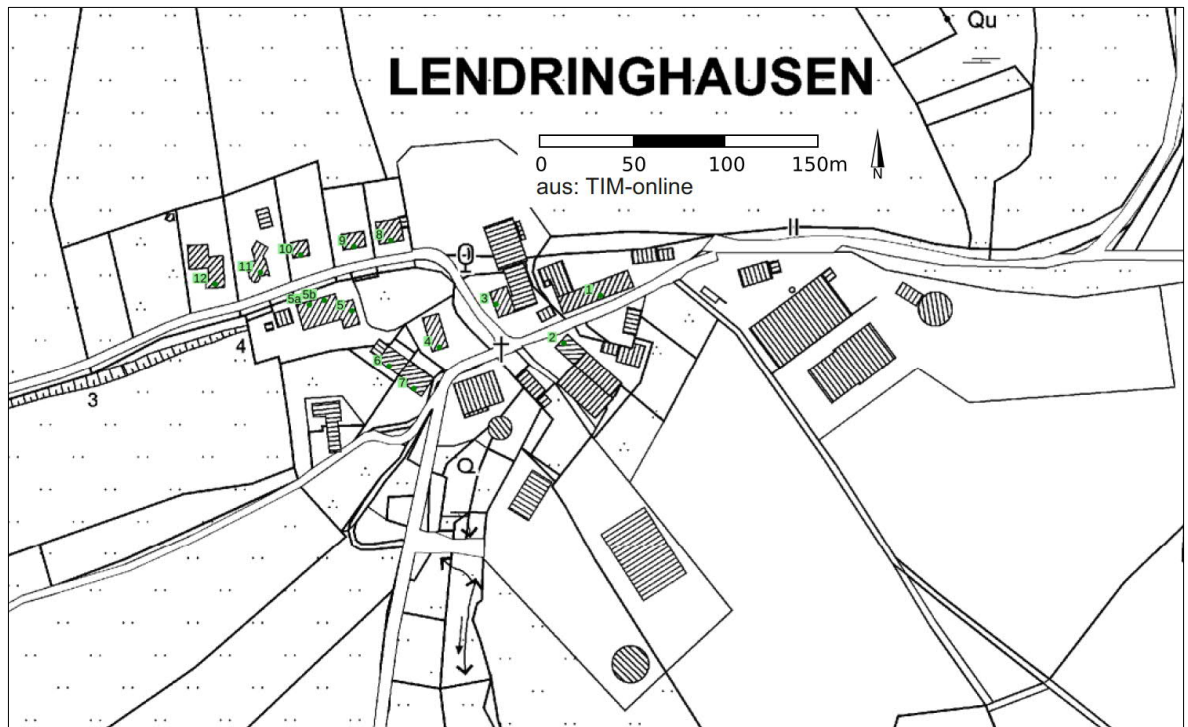


Es mangelt aber nicht unerheblich an geordneten Strukturen und einem klaren Siedlungsbild. Die vorhandenen verhältnismäßig großen Baulücken sind durch die übrige Bebauung in Klemenseichen kaum wesentlich vorgeprägt. Mit der Einbeziehung zweier möglicherweise prägender Wirtschaftsbauten nimmt die Zahl von möglichen Bauplätzen noch zu. Mit einer sehr eng an die Baukörper verlaufenden Abgrenzung und mit einer dadurch vorgegebenen potentiellen Bautiefe im Bezug zu den drei Straßenzügen, unterstützt durch eine entsprechende textliche Festsetzung lässt sich bei ansonsten großzügiger Auslegung der Kriterien ein Satzungsgebiet begründen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Klemenseichen vorgenommen.

Lendringhausen

Im Gutachten aus 2001 erreichte Lendringhausen 18 Wertpunkte. Nur ein Teilbereich wies die erforderliche städtebauliche Ordnung auf, der südliche und östliche Bereich war überdies deutlich durch die Landwirtschaft geprägt.



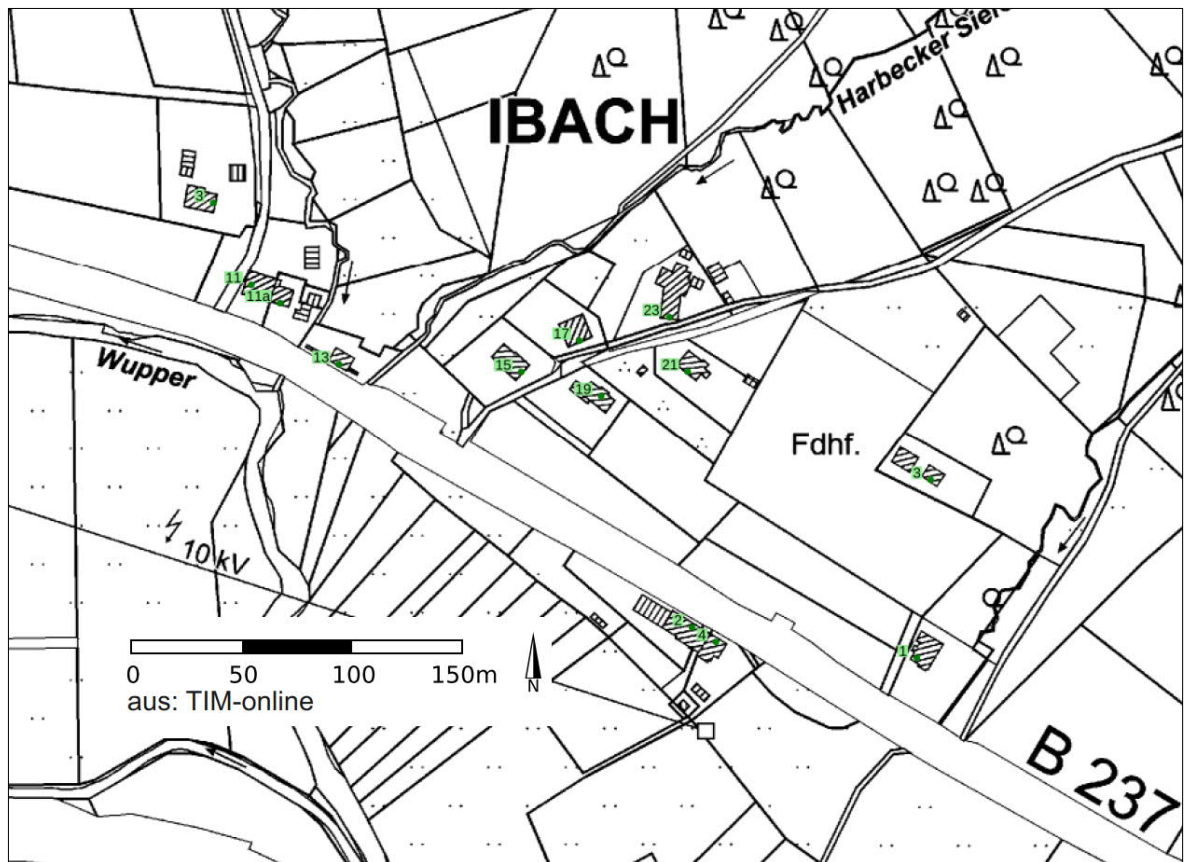
Mit der nun möglichen Erweiterung des Satzungsbereiches durch Wirtschaftsgebäude - so sie die erforderliche bauliche Qualität aufweisen - entstehen Baulücken, die entlang der Straßen und Wege eine gewisse städtebauliche Ordnung entstehen lassen, wenn einzelne ordnende und gliedernde Festschreibungen aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB Anwendung finden.

Die Erschließungsstraße am östlichen Rand des Siedlungsbereichs folgt nicht den Katastergrenzen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Lendringhausen vorgenommen.

Ibach

Im Gutachten aus 2001 erreichte Ibach 17 Wertpunkte und wird beschrieben als "Sehr weit gestreut, ohne Kern, ohne Struktur, ohne baulichen Zusammenhang, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist".

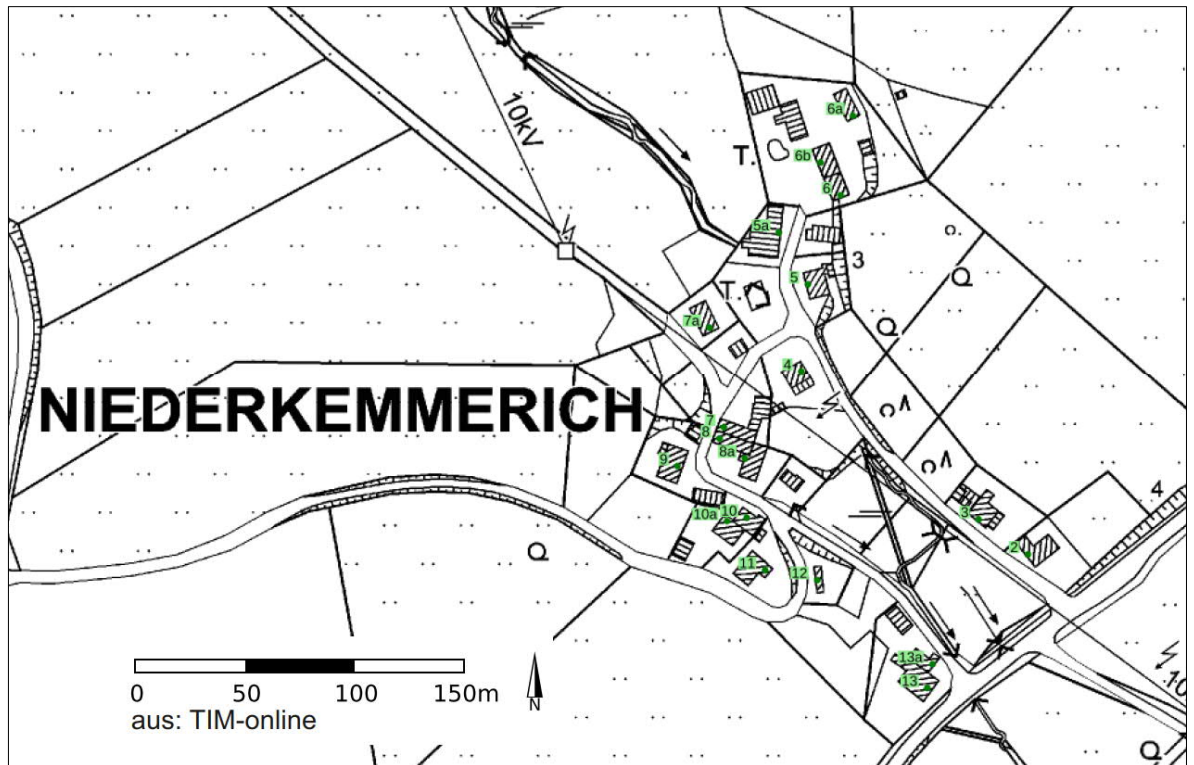


Eine jetzt mögliche Einbeziehung von soliden Wirtschaftsgebäuden in einen potentiellen Satzungsbereich ändert an der beschriebenen Situation nichts. Allenfalls ein Teilbereich am Friedhof weist ein gewisses Maß an Ordnung und Struktur auf, aber hier fehlt es u. a. wegen des Friedhofzugangs an geeigneten Baulücken.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Niederkemmerich

Im Gutachten aus 2001 erreichte Niederkemmerich 17 Wertpunkte und wird beschrieben als im wesentlichen geschlossener Siedlungsbereich mit Ausreißern.



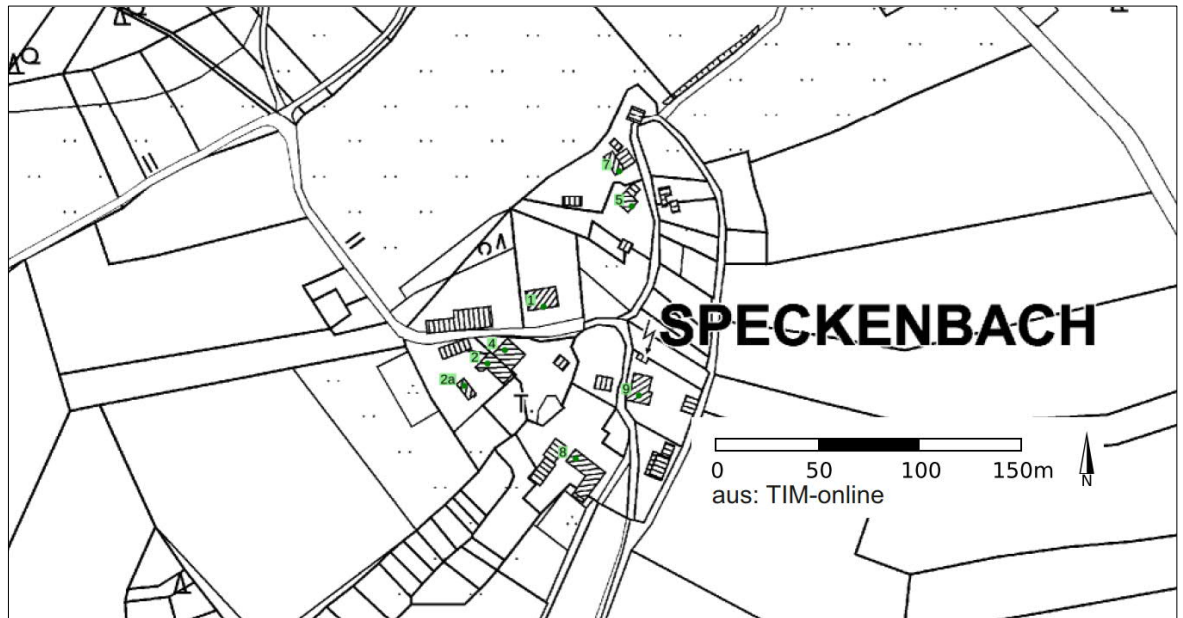
Eine jetzt mögliche Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden in einen potentiellen Satzungs-bereich eröffnet auch das "Einfangen" der beiden Ausreißer-Wohnhäuser Niederkemmerich 2 und 3. Mit einer begleitenden textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB kann eine städtebauliche Ordnung vorgegeben werden und bis zu drei Bauplätze an den beiden Straßen an der Ost- und an der Westseite des einbezogenen Flurstücks werden entstehen - bei einer sehr weiten Auslegung der Kriterien allerdings.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Niederkemmerich vorgenommen.

Speckenbach

Im Gutachten aus 2001 erreichte Speckenbach 17 Wertpunkte und wird beschrieben als zweiteiliger Siedlungsbereich mit einer breiten Lücke zwischen den Teilbereichen.

Durch die zwei Wohngebäude im Norden des Siedlungsbereichs, die wie Ausreißer wirken, das kleine Wäldchen und die Orientierung an drei Erschließungssträngen wirkt Speckenbach eher drei- als zweigeteilt.

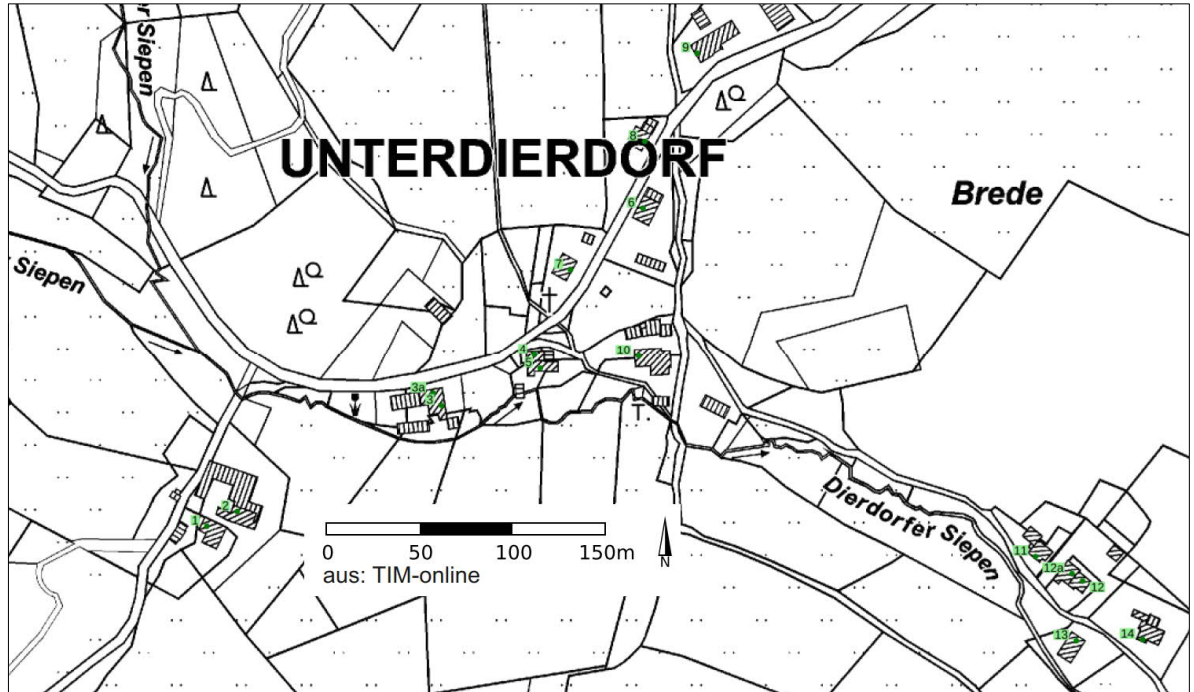


Eine Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden in eine potentielle Satzungsabgrenzung ergibt keine Änderung bei dem Problem einer Abgrenzung, die eine Außenbereichssiedlung mit dem erforderlichen Gewicht für eine weitere Wohnbebauung ermöglichen oder die großen Lücken zwischen den einzelnen Teilbereichen aufheben kann. Ein Bereich mit vier adressierten Wohnhäusern bietet keine Möglichkeiten einer Innenentwicklung.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Unterdierdorf

Im Gutachten aus 2001 erreichte Unterdierdorf 17 Wertpunkte und wird beschrieben als mehrteiliges Straßendorf, wobei die einzelnen Teilbereiche kein nennenswertes Gewicht aufweisen und die unbebauten Flächen keine Baulücken mehr darstellen, sondern ein Vordringen des Außenbereichs.



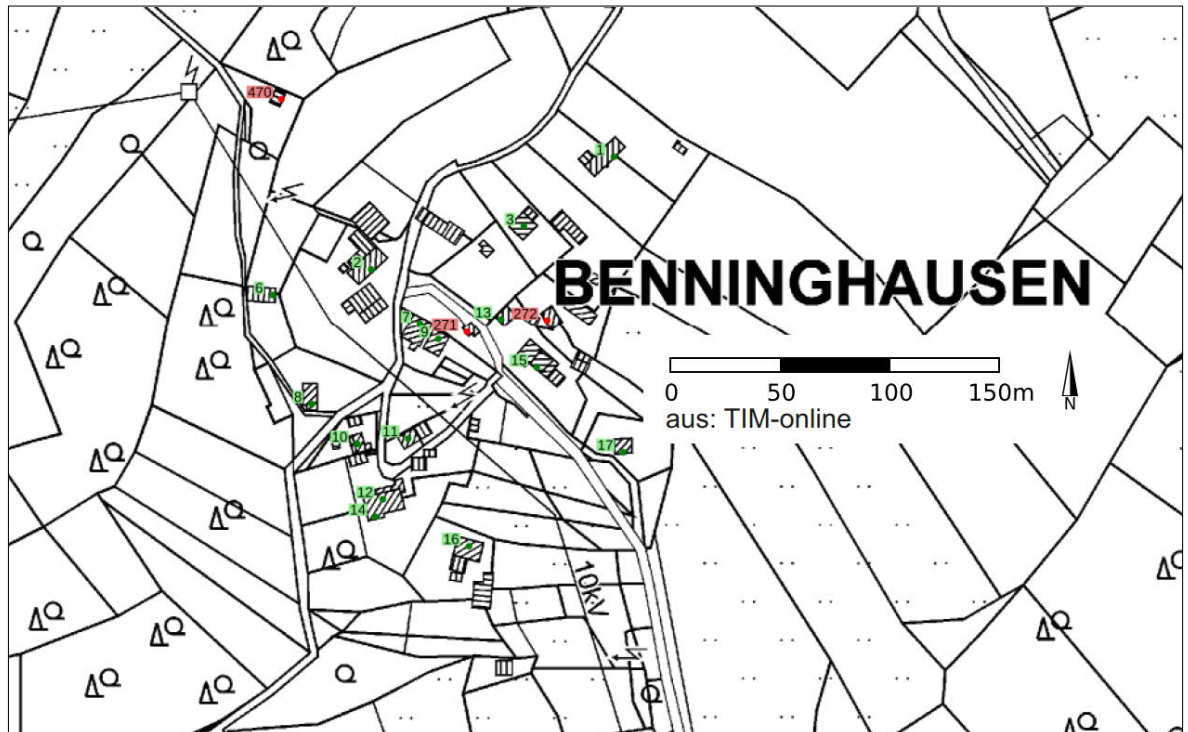
An dieser Bewertung ergeben sich keine Änderungen. Ein Bereich östlich am Dierdorfer Siepen weist zwar ein gegebenfalls ausreichendes Gewicht der Wohnnutzung auf, aber es entstehen bei einer Abgrenzung keine Baulücken. Eine sinnvolle Abgrenzung im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB kann nicht gelingen: Es fehlt an den Grundvoraussetzungen für eine Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Nicht alle Erschließungsstränge sind identisch mit den Katastergrenzen.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Benninghausen

Im Gutachten aus 2001 erreichte Benninghausen 16 Wertpunkte und wird als ungeordneter und unstrukturierter Siedlungsbereich mit Ausreißern ohne baulichen Zusammenhang charakterisiert.



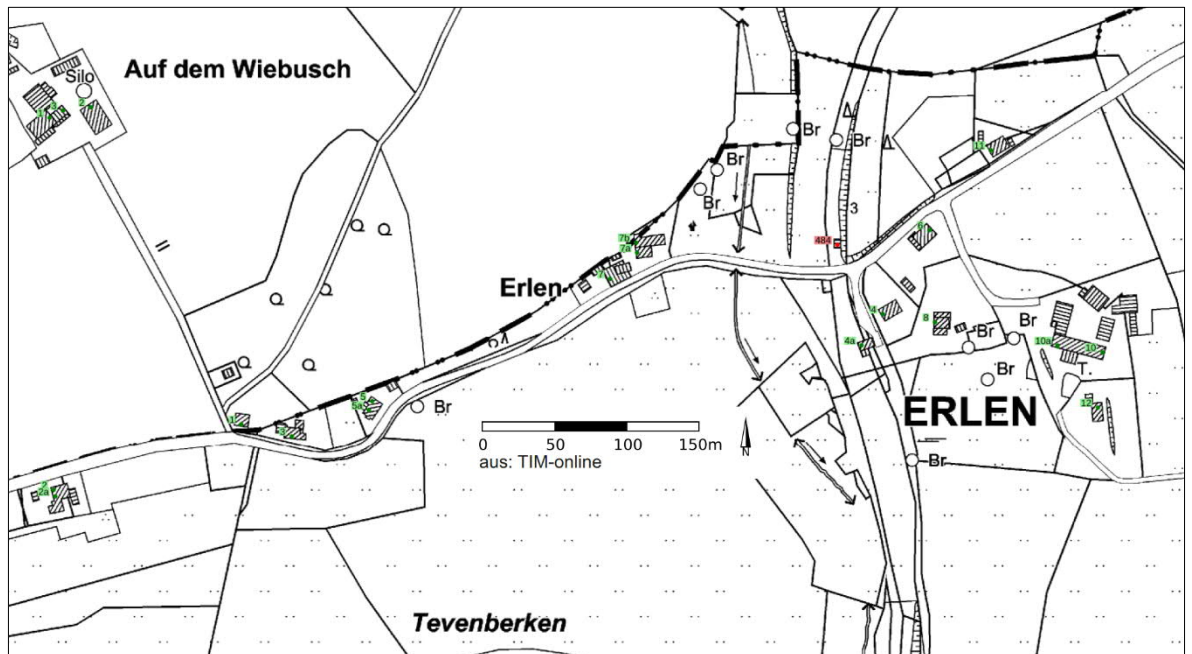
Die Bebauung wirkt wie wahllos an vielen Erschließungssträngen angeschlossen, wobei erhebliche Abstände entstehen, die nicht ohne Weiteres im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung als Baulücken zu bezeichnen sind. Auch der Versuch, so etwas wie einen Siedlungskern abzugrenzen ergibt auch mit der Einbeziehung von soliden Wirtschaftsbauten lediglich das Bild von drei bis vier unabhängig voneinander erscheinenden Gebäudegruppen, die auch noch erhebliche Abstände zueinander aufweisen.

An wenigstens zwei Stellen stimmt die Lage der Erschließungsstränge nicht mit den Katastergrenzen überein.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Erlen (Kreuzberg - am Hohlerbach)

Im Gutachten aus 2001 erreichte diese Ansammlung von Gebäuden im Außenbereich 16 Wertpunkte und wird als Streusiedlung geführt. An dem Sträßchen „Erlen“ liegen 7 Gebäudeansammlungen in weitem Abstand sowie eine etwas vom Sträßchen abgesetzte Hofstelle über eine separate Erschließung.



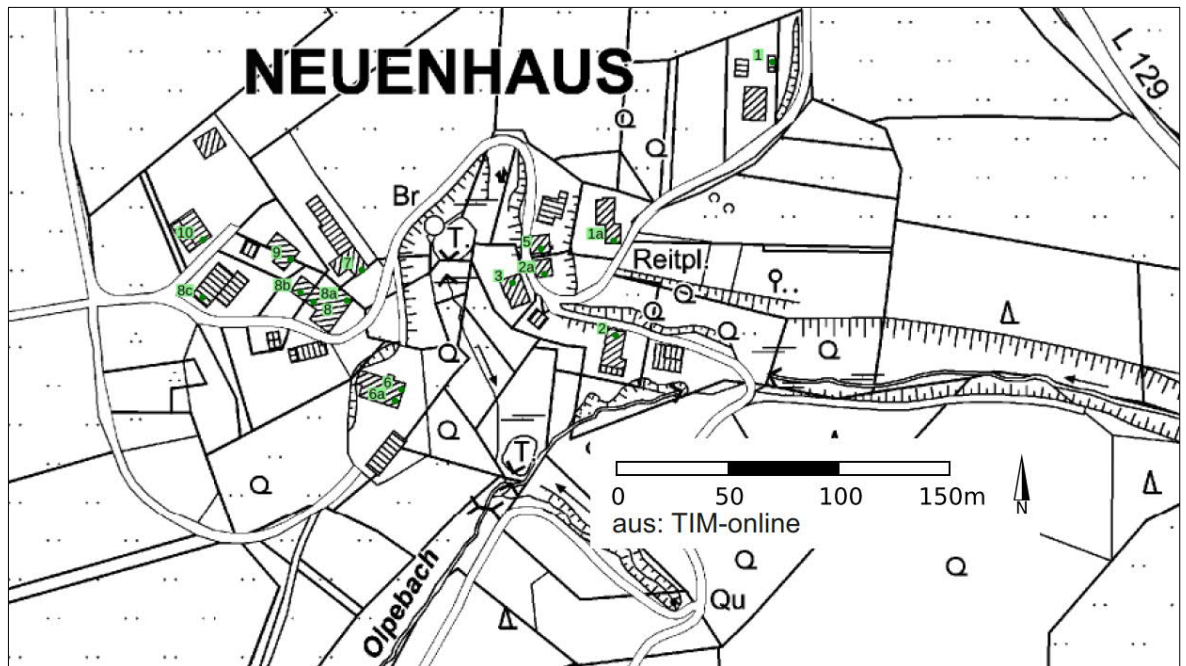
Weder zusammen noch einzeln haben die Siedlungssplitter das eine Satzung rechtfertigende Gewicht oder die Möglichkeiten einer Innenentwicklung. Erlen am Hohlerbach ist viel zu weit gestreut, um einen städtebaulichen Zusammenhang bilden zu können.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Neuenhaus (Thier - an der L129)

Im Gutachten aus 2001 erreichte diese Ansammlung von Gebäuden im Außenbereich 16 Wertpunkte und wird als zweigeteilt beschrieben, wobei die einzelnen Teile für sich zu wenig Gewicht aufbringen für eine Außenbereichssatzung beziehungsweise eine Abgrenzung keine Baulücken ergibt. Außerdem liegt ein „Ausreißer“ noch nordöstlich an der Zufahrtsstraße nach Neuenhaus.

Die Trennung entsteht durch ein dicht bewaldetes Bachtal. Der Olpebach entspringt hier aus einem kleinen Quellteich. Die Trennung lässt sich durch eine Satzungsabgrenzung nicht überwinden.



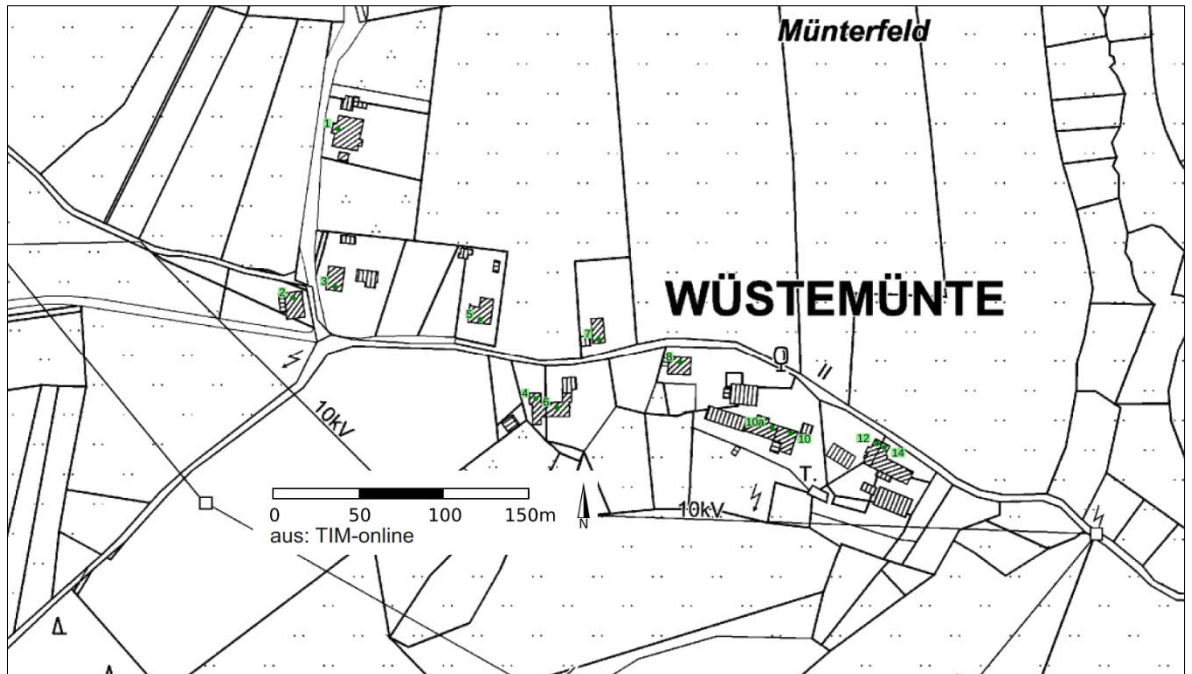
Für den westlichen Teilbereich hat sich das Gewicht der Wohnnutzung seither deutlich erhöht, Mit der Einbeziehung von einzelnen möglicherweise soliden Wirtschaftsgebäuden ist für diesen Teilbereich eine Abgrenzung für eine Außenbereichssatzung denkbar.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Neuenhaus (Thier) vorgenommen.

Wüstemünfte

Wüstemünfte ist eine Streusiedlung, die im Gutachten aus 2001 16 Wertpunkte erreichte.

Alle Gebäude richten sich mehr oder weniger an dem Sträßchen Wüstemünfte aus. Trotz der relativ großen Lücken ist wegen der Ansätze einer städtebaulichen Ordnung eine Abgrenzung denkbar für eine Außenbereichssatzung.

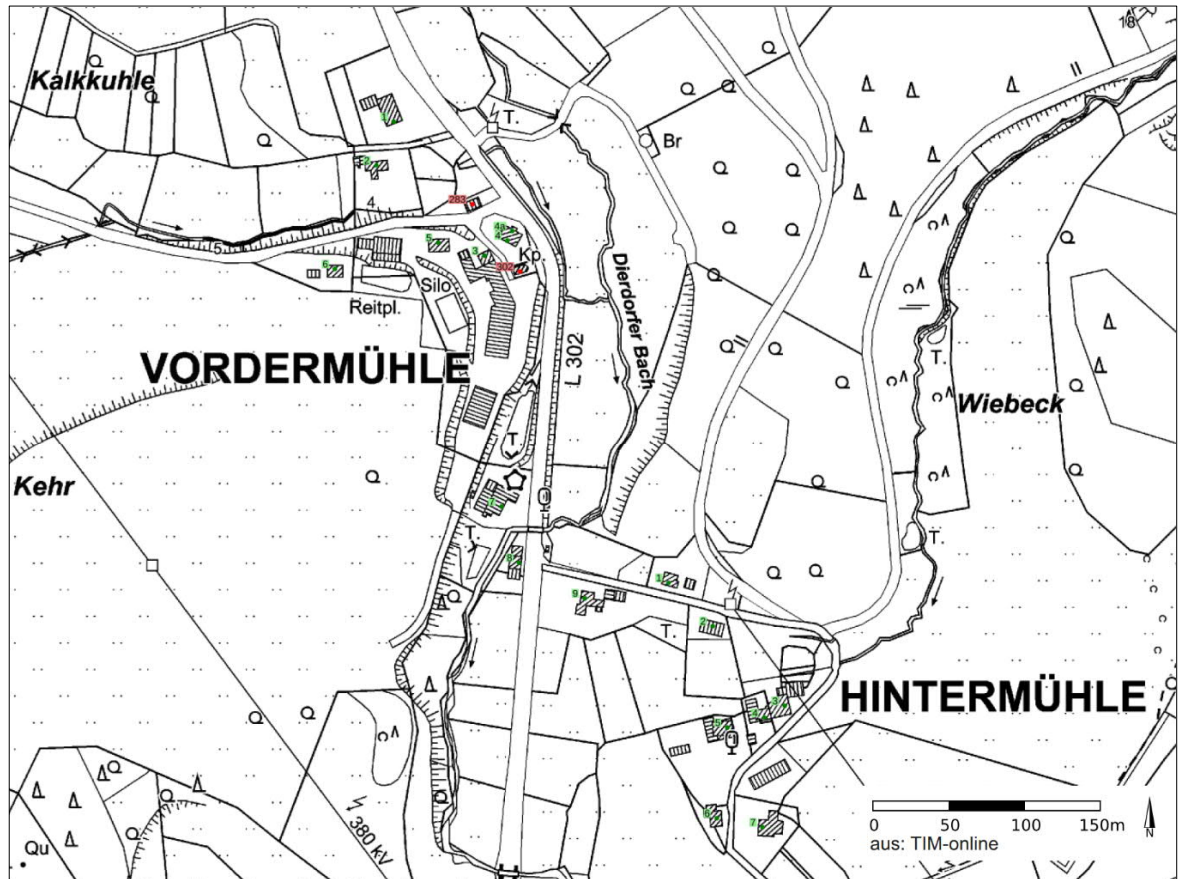


An mindestens einer Stelle scheint die Erschließungsstraße nicht innerhalb der entsprechenden Katastergrenzen zu verlaufen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Wüstemünfte vorgenommen.

Vordermühle

Im Gutachten aus 2001 erreichte Vordermühle 16 Wertpunkte und wird als zweigeteilt beschrieben. In diesem Fall vollzieht sich die Trennung entlang eines mit „Die Liend“ bezeichneten Baches, der auf der Südseite der L302 in den Dierdorfer Siefen mündet. Der Bach wird von dichten Ufergehölzen begleitet. Zudem verläuft parallel hierzu ein Wirtschaftsweg, der den Trenneffekt weiter betont.



Während der nördliche Teil mit zwei Wohnhäusern kein nennenswertes Gewicht für eine Satzungsabgrenzung besitzt, ist der südliche Teil überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

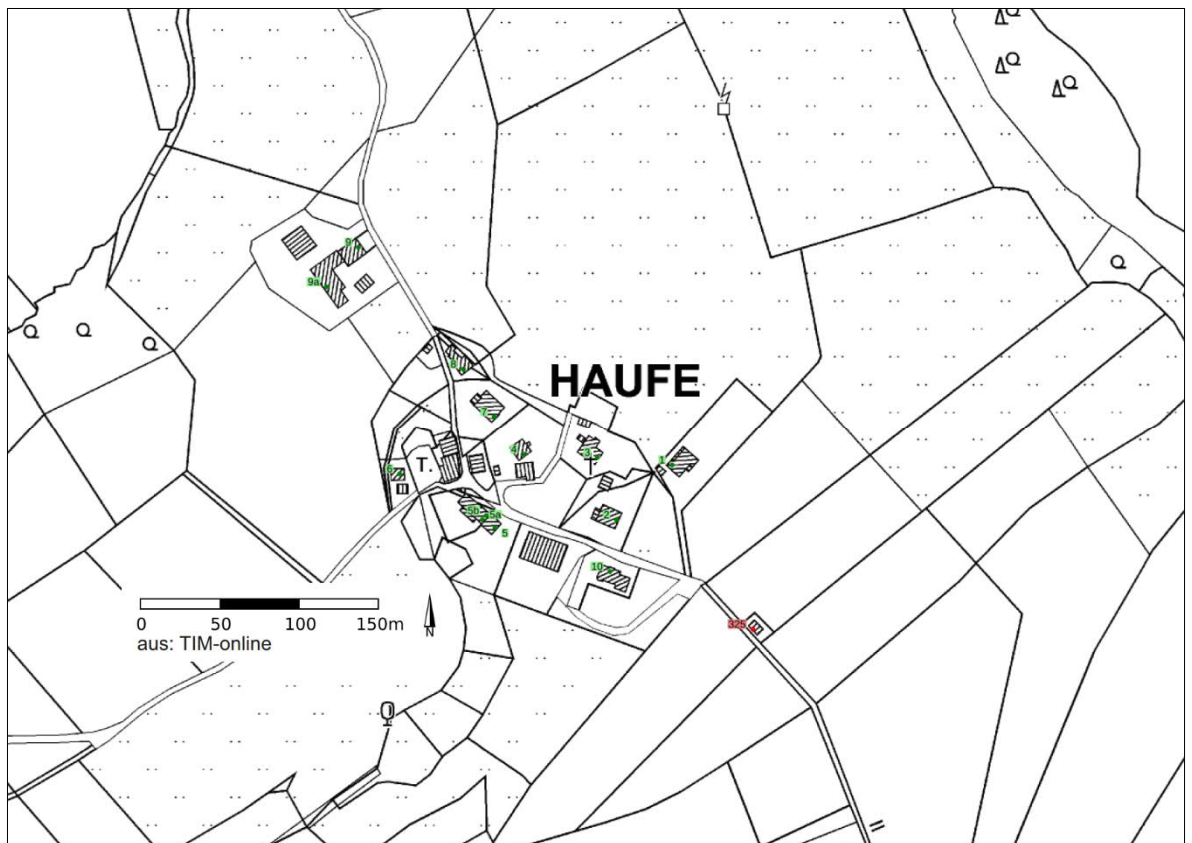
Eine Miteinbeziehung von Hintermühle ist mangels eines baulichen Zusammenhangs durch die Lage an einer anderen Straße nicht möglich.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Haufe

Haufe hat im Gutachten aus 2001 15 Wertpunkte erreicht.

Durch die Lage an fünf unterschiedlichen Erschießungsästen und eine abseits gelegene Hofstelle (Ausreißer) ist eine städtebauliche Ordnung nur in Ansätzen und nicht in allen Bereichen einer möglichen Satzungsabgrenzung vorhanden. Vorstellbar ist aber eine Ausgestaltung der Satzung mit einigen wenigen (erlaubten) Festschreibungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.



Die Erschließung verläuft an mindestens zwei Stellen nicht innerhalb der Katastergrenzen.

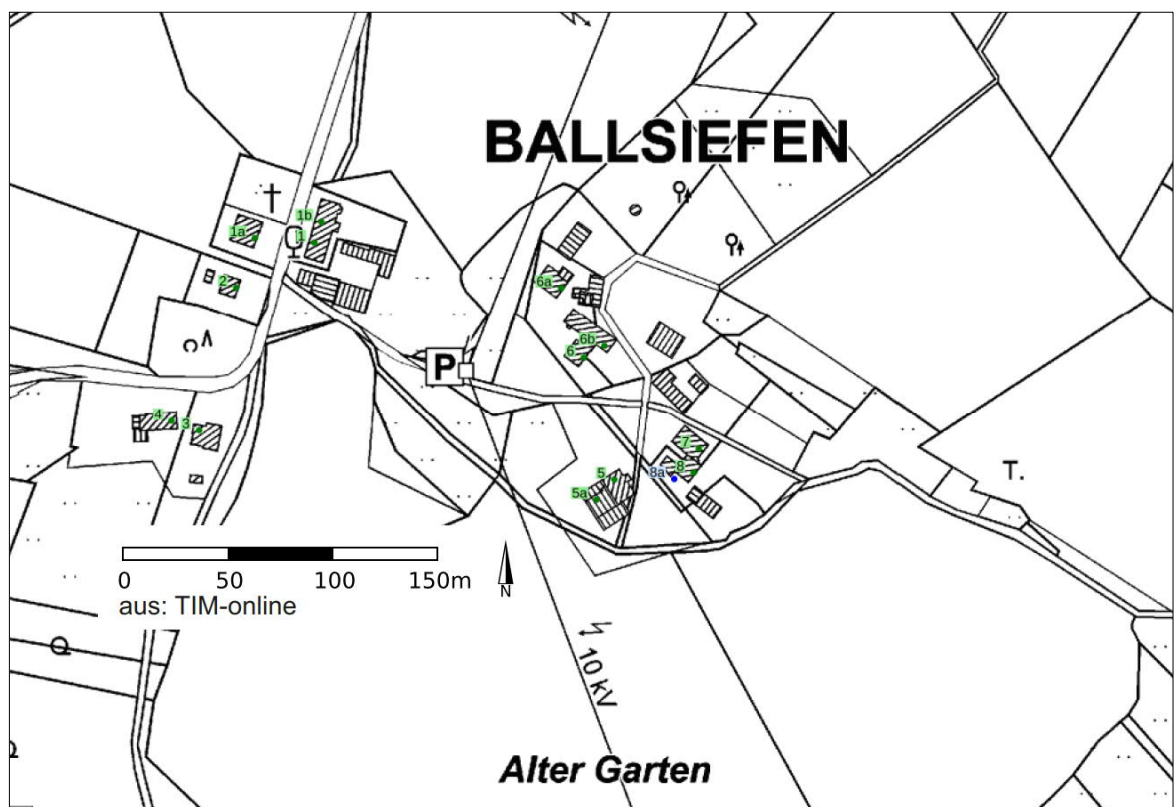
In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Haufe vorgenommen.

Ballsiefen

Ballsiefen ist eine zweigeteilte Splittersiedlung mit weiteren Ausreißern. Der westliche Teil liegt an der Straße zwischen Thier und Niederbenningrath/K 18 auf einem allmählich abfallenden Höhenrücken. Der östliche Teil wird durch einen von der vorgenannten Straße abzweigenden Weg zur K 18 erschlossen und liegt in einer Senke, aus der ein Bach entspringt. Im Gutachten aus 2001 wurden 15 Wertpunkte erreicht.

Im 2. Ergänzungsgutachten 2008 wird Ballsiefen wie folgt bewertet: Die Zweiteilung ergibt sich aus dem fehlenden, sich keiner Verdichtung öffnenden Zusammenhang zwischen dem westlichen und östlichen Teil: die Erschließung und die Ausrichtung vor allem der Wohnhäuser an bzw. zur jeweiligen Erschließung ist unterschiedlich; topografisch schafft die Senke für den östlichen Siedlungsteil einen eigenständigen Bezug, der für den westlichen Siedlungsteil die Straße darstellt. Der Abstand der Siedlungsteile zueinander beträgt rund 65 m, in dem visuell die freie Landschaft den Bebauungszusammenhang auflöst. Der Gesamteindruck zweier nicht verbundener Siedlungssplitter entsteht.

Im Ostteil fehlt es an Ordnungsansätzen. Lage und Orientierung der Gebäude erscheinen wie zufällig. Wenn überhaupt, lässt sich als Ordnungskriterium einzig die Anpassung an topografische Gegebenheiten (Senke bzw. Hangbereich) ausmachen. Ein Wohnhaus weicht weit von Straße zurück, ein weiteres liegt – von der Straße aus gesehen – direkt hinter einem anderen. Ein Bauplatz lässt sich nur insoweit ausmachen, als er den einzig freien Raum für eine Neubebauung im Siedlungsansatz darstellt und sich diese damit quasi von selbst bestimmt. Nimmt man die Nähe dieses Bauplatzes zur Straße als Ausrichtungskriterium, fügt sich die Neubebauung – wenn auch mit einigen Abstrichen an den Erfordernissen einer städtebaulichen Ordnung – in den Siedlungsansatz ein.



Im Westteil fügt sich ein potentieller Bauplatz in die im Ansatz vorhandene Ordnung ein; Lage und Ausrichtung eines hinzutretenden Gebäudes wird in ausreichender Weise durch die vorhandene Bebauung bestimmt.

Die Bewertung lässt sich aktuell aufrechterhalten. Durch eine Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden ergeben sich aber keine zusätzlichen Bauplätze.

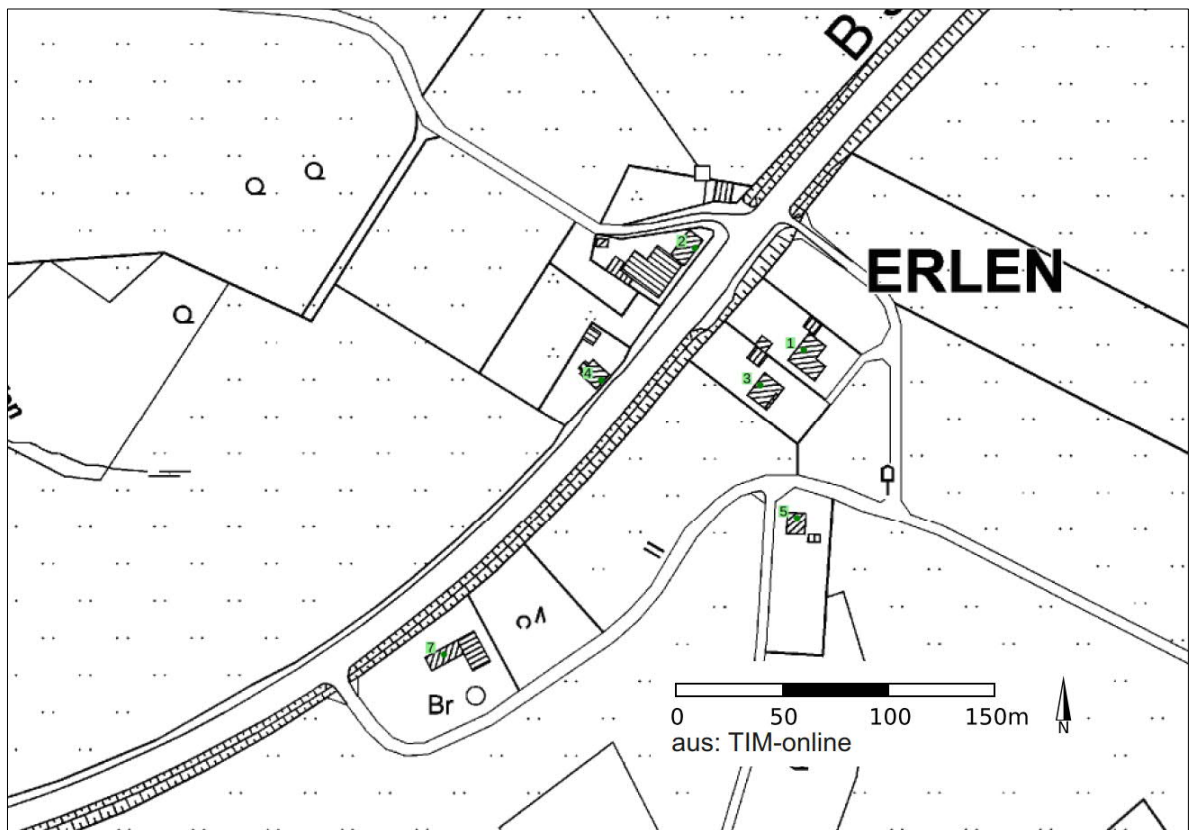
Es ist nicht unbedingt ein übliches Vorgehen bei der Abgrenzung einer 35er-Satzung, aber die vergleichsweise geringe Entfernung zwischen den beiden Siedlungsteilen macht es nach unserer Auffassung möglich, zwei Geltungsbereiche einer Satzung festzulegen. Dann erreicht Ballsiefen mit größerer Sicherheit das erforderliche Gewicht für eine Lückenfüllungssatzung, was bei den einzelnen Teilbereichen nicht unkritisch zu bewerten wäre: durch die inzwischen vollzogenen baulichen Ergänzungen in den doch recht zahlreichen Außenbereichssatzungen hat sich die Siedlungsstruktur im Außenbereich der Hansestadt Wipperfürth allmählich verändert und die Feststellung des erforderlichen Gewichts der Wohnbebauung eines Siedlungssplitters aus dem Jahr 2001 ("erstes" Gutachten) könnte sich ein Stück weit relativiert haben in Richtung einer höheren Anzahl von Wohngebäuden.

Eine Außenbereichssatzung scheint möglich, allerdings würden nur wenige Baulücken / Bauplätze entstehen können

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Ballsiefen vorgenommen.

Erlen (bei Wipperfeld)

Erlen ist einer der kleineren Siedlungsansätze, die im Gutachten bewertet wurden. 15 Wertpunkte konnten dennoch erreicht werden.

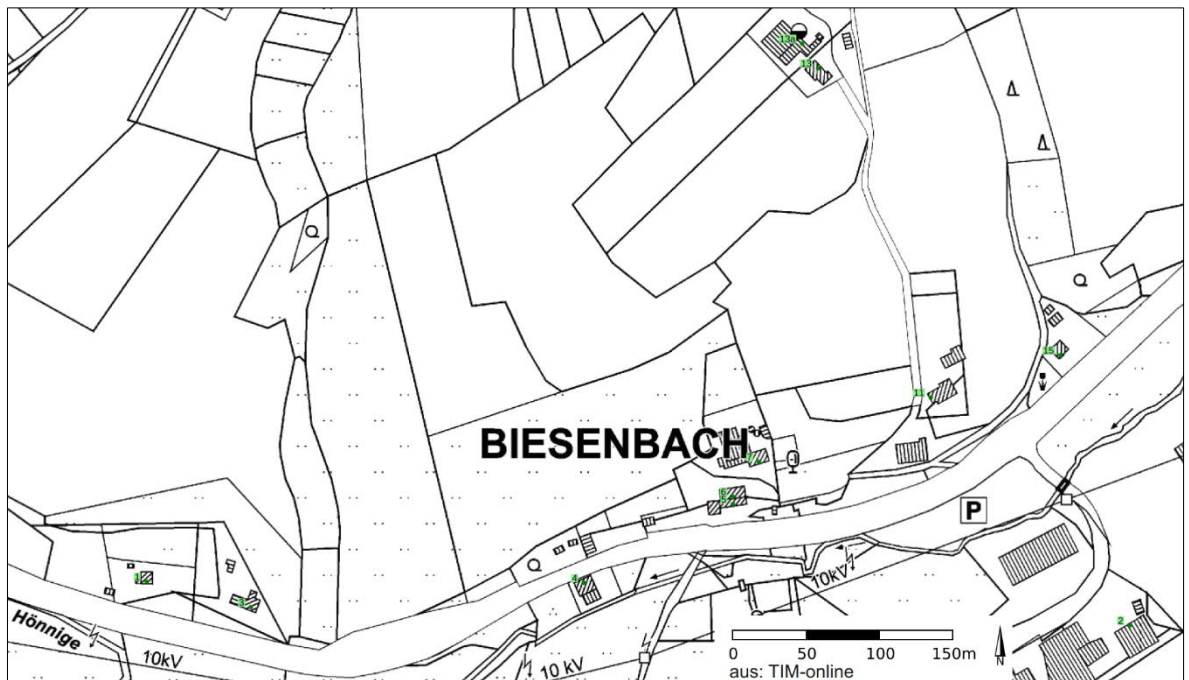


Erlen ist eine Streusiedlung ohne eine alle Teilbereiche erfassende städtebauliche Ordnung, z. B. gibt es keine gemeinsame Erschließung. Die Lücken zwischen den einzelnen Teilbereichen haben ihre Funktionen für den Außenbereich längst nicht verloren und sind deutlich zu breit, um als Baulücken gelten zu können.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Biesenbach

Biesenbach ist ein weit gestreutes Straßendorf, das im Gutachten aus 2001 (nur) 14 Wertpunkte erreichen konnte.

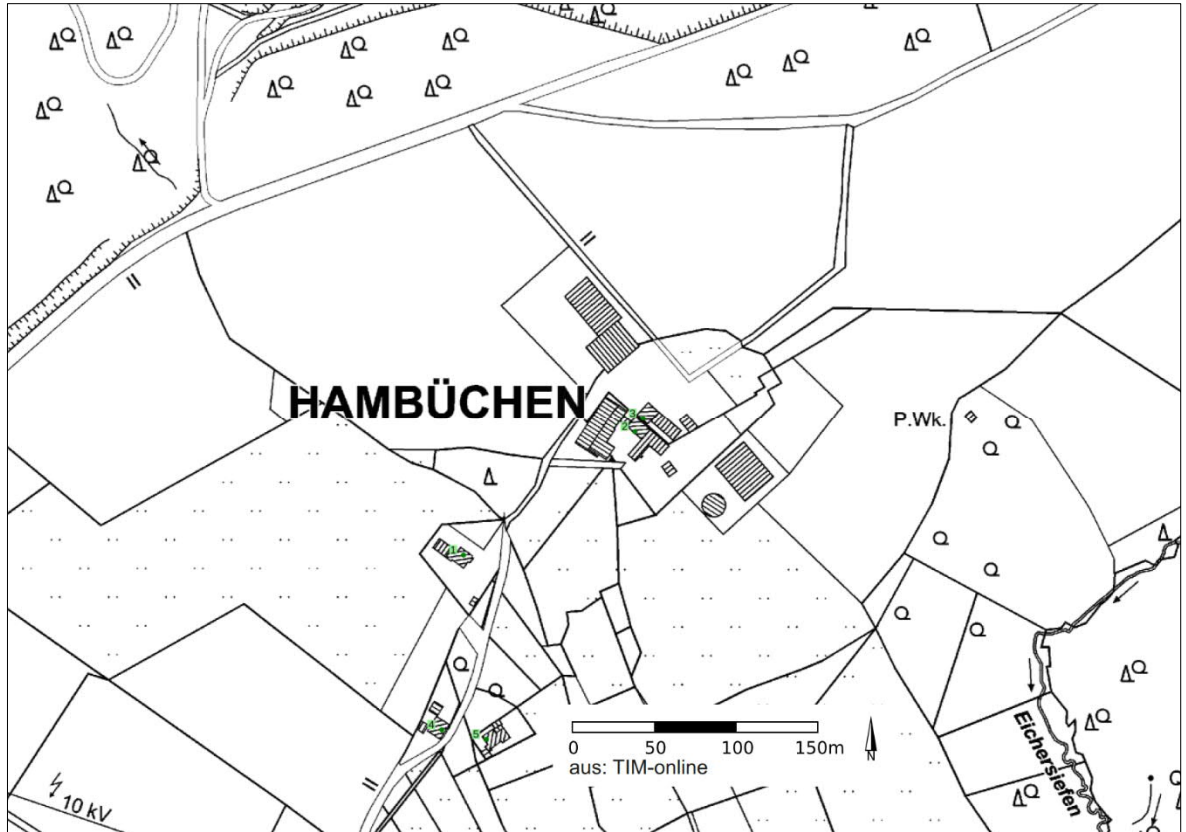


Biesenbach besteht praktisch nur aus Ausreißern, es fehlt ein baulicher Zusammenhang.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Hambüchen

Die weite Streuung der Ortslage und gleich mehrere topografische Trennungen (bis an die Straße tretende Wäldchen) machen eine Abgrenzung zu Satzungszwecken unmöglich. 14 Wertpunkte konnten dennoch erreicht werden.

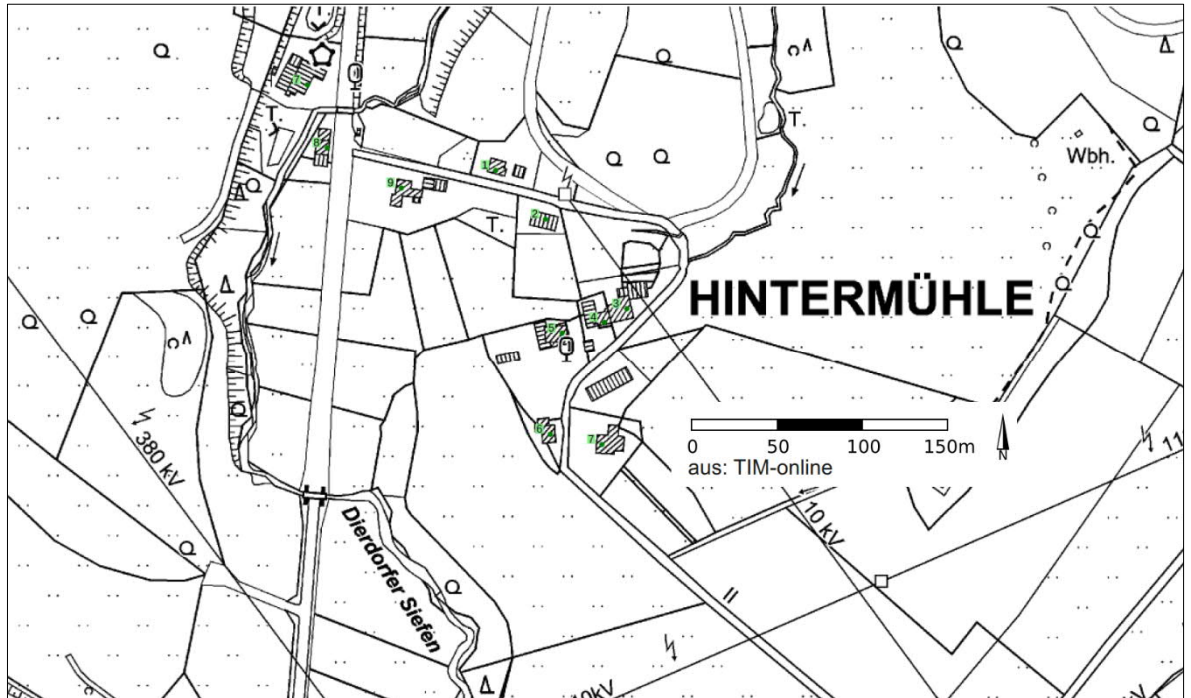


Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Hintermühle

Hintermühle besteht aus drei durch breite Lücken getrennte Teilbereiche, die zusammen im Gutachten aus 2001 14 Wertpunkte erreichen.

Die Lücken bilden jeweils eine Zäsur im baulichen Zusammenhang, in die der Außenbereich insoweit „eindringt“, als diese Fläche ihre Funktionserfüllung für den Außenbereich erkennbar nicht verloren haben.



Eine Abgrenzung ist auch unter Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden nicht sachgerecht.

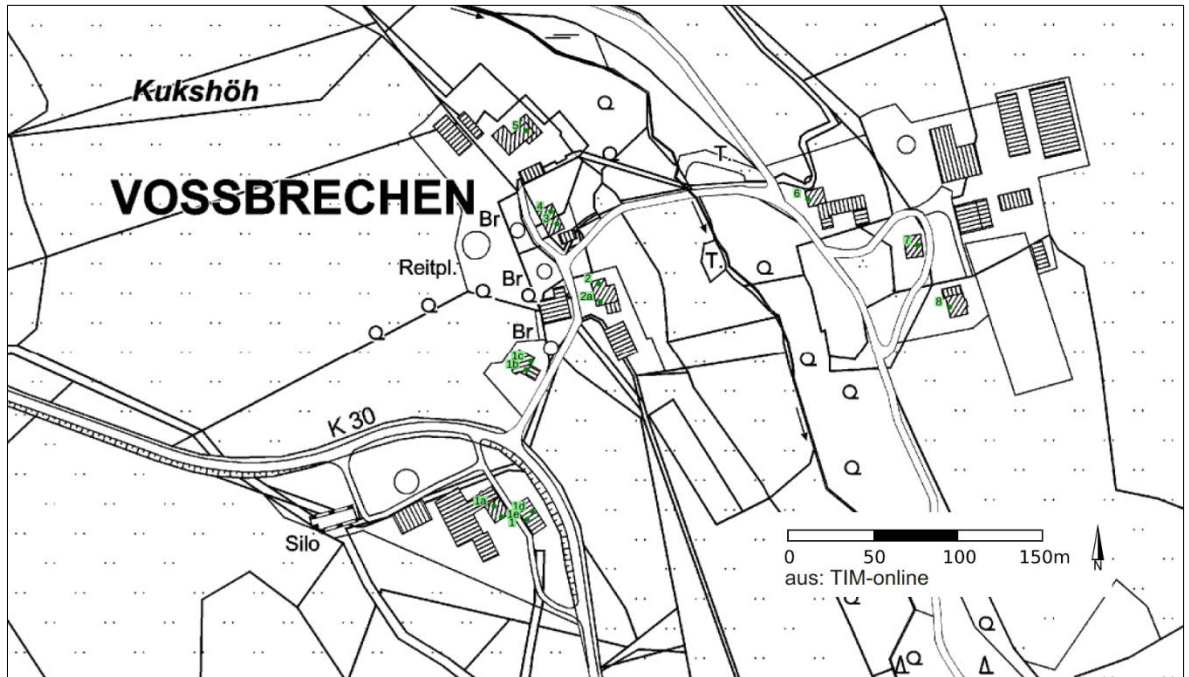
Eine Miteinbeziehung von Vordermühle ist mangels eines baulichen Zusammenhangs durch die Lage an einer anderen Straße nicht möglich.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

Vossebrechen

Der Siedlungsansatz Vossebrechen ist dreigeteilt. Zusammen werden im Gutachten aus 2001 14 Wertpunkte erreicht.

Im mittleren Teilbereich ist die landwirtschaftliche Nutzung deutlich weniger prägend, so dass mit der Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden, die u. a. augenscheinlich zu einem Reitstall gehören, eine Satzungsabgrenzung möglich erscheint.



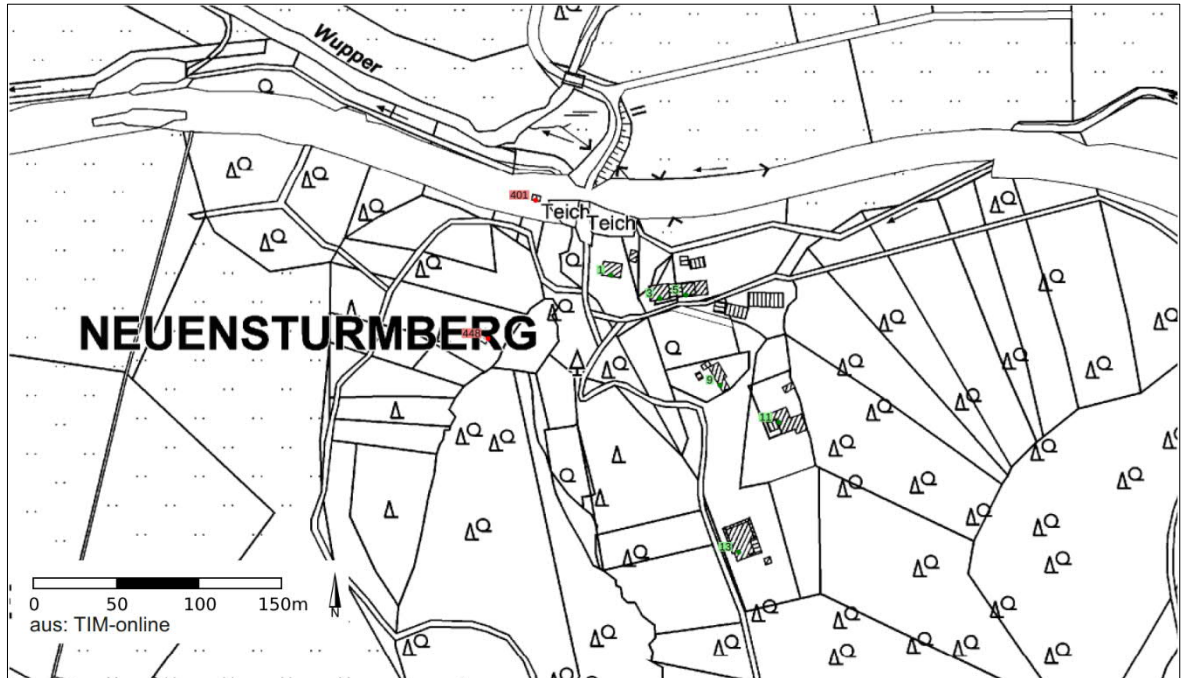
Mangelnde Solidität der Wirtschaftsgebäude wird in diesem Fall aber ein entscheidendes Ausschlusskriterium sein: Eine Außenbereichssatzung für einen Teilbereich ist nur dann möglich, wenn einbezogene Wirtschaftsgebäude die erforderliche Wertigkeit gemäß der Kriterienliste der Hansestadt Wipperfürth aufweisen.

Ein Teil der Erschließungsstraße liegt nicht innerhalb der Katastergrenzen des Wegegrundstücks.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Vossebrechen vorgenommen.

Neuensturmberg

Neuensturmberg wird schon im Gutachten 2001 als weit gestreut und ohne baulichen Zusammenhang beschrieben, wobei noch Waldflächen zwischen die vereinzelte Bebauung treten. 13 Wertpunkte werden erreicht.



An der seinerzeitigen Einschätzung hat sich nichts geändert: auch eine Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden schafft hier keine Voraussetzungen für eine sachgerechte Satzungsabgrenzung.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich.

5.2 Zusammenfassung

Von den 21 in diesem Untersuchungsschritt betrachteten Siedlungsansätzen bringen 13 die erforderlichen Voraussetzungen von vornherein nicht mit bzw. stellen sich als Streusiedlungen dar, für die eine Abgrenzung sachgerecht nicht möglich ist. Für 8 Siedlungsansätze werden Abgrenzungen vorgeschlagen, wobei bei fünf Siedlungen die gesicherte Erschließung fraglich erscheint.

Die nachfolgende Tabelle schafft einen schnellen Überblick:

	Innenentwicklungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungsvorschlag
Altensturmberg			✓	
Obergaul		✓		
Klemenseichen	✓	✓	✓	✓
Lendinghausen	✓		✓	✓

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Ibach		✓		
Niederkemmerich	✓	✓	✓	✓
Speckenbach		✓		
Unterdierdorf				
Benninghausen				
Erlen (Kreuzberg)		✓		
Neuenhaus (Thier)	✓	✓	✓	✓
Wüstemünste	✓		✓	✓
Vordermühle		✓		
Haufe	✓		✓	✓
Ballsiefen	✓	✓	✓	✓
Erlen (Wipperfeld)		✓		
Biesenbach		✓		
Hambüchen		✓		
Hintermühle		✓		
Vossebrechen	✓		✓	✓
Neuenstumberg				

6 Überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft

Eine relativ große Anzahl von Siedlungsbereichen im Außenbereich kam nach der Beurteilung im Gutachten von 2001 für einen Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nicht in Betracht, weil gleich das erste Aufstellungskriterium des § 35 Abs. 6 BauGB „... nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt...“ nicht erfüllt wurde. Die Beurteilung im Gutachten setzte dabei rein statistisch die Anzahl von Wirtschaftsgebäuden in Bezug auf das Gewicht der Wohnnutzung, das ebenfalls durch die Anzahl der Wohngebäude bestimmt wurde. Laut BauGB muss in bebauten Bereichen im Außenbereich, für die eine Satzung allgemeines Baurecht für Wohnungen schaffen soll, bereits „...eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden...“ sein.

Diese rein zahlenmäßige Betrachtungsweise spiegelt nicht in jedem Fall die Bedeutung des Begriffs der Prägung wider und wurde nur angesichts der großen Zahl der damals untersuchten Außenbereichssiedlungen (insgesamt über 200 bebaute Bereiche im Außenbereich) hilfsweise angewendet.

Gerade bei Siedlungsbereichen, wo landwirtschaftliche Prägung und Gewicht der Wohnbebauung sich annähernd die Waage hielten, ist zu überprüfen, ob z. B. im Rahmen von begünstigten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB oder durch die in der Regel wirtschaftliche begründete Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe sich die Gewichte nicht in der Art verschoben haben, dass eine Aufstellung einer Außenbereichssatzung sachlich gerechtfertigt werden kann.

Auch durch das „neue“ Kriterium bei den Aufstellungsvoraussetzungen der Hansestadt Wipperfürth, wonach auch baulich solide und geeignete Nutzbauten eine Abgrenzung eines Satzungsbereiches rechtfertigen, hat sich die Berücksichtigung des Kriteriums „nicht überwiegende landwirtschaftliche Prägung“ ein Stück weit relativiert.

Alle Siedlungsbereiche aus der Tabelle 4: Überwiegend landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbereiche werden im Folgenden hinsichtlich einer Änderung der Nutzungsstruktur durch einen Abgleich mit der aktuellen Amtlichen Basiskarte sowie dem Web Map Service Gebäudereferenzen NRW überprüft.

6.1 Keine Veränderung oder keine Wohnbebauung von einigem Gewicht

Bei den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Siedlungsbereichen gibt es nach wie vor kein hinreichendes Gewicht der Wohnnutzung (mindestens 4 Wohnhäuser nach der Wipperfürther Kriterienliste).

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Veränderung	Kurzbeschreibung
Abshof	2	2	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Ahlhausen	2	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Baumhof	3	6	keine	zweigeteilt
Birkenbaum	3	3	+ 1 WE	mit Reitplatz
Bommerhaus	1	2	- 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Bühlstahl	3	6	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Dörrenbach	2	3	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Veränderung	Kurzbeschreibung
Ebertzhagen	2	3	+ 1 WE	auch zusammen mit Neuenholte kein ausreichendes Gewicht
Forste	3	8	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Freihäuschen	1	5	kein	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Gardeweg	4	6	+ 1 WE	dreigeteilt, einzeln kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Grunewald (Agathaberg)	2	4	keine	auch zusammen mit Schlade kein ausreichendes Gewicht
Grunewald (Wipperfeld)	3	4	keine	1 Ausreißer
Güttenhausen	2	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Hackenberg	2	5	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Halkenberg	1	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Heidkotten	2	7	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Hinterschöneberg	2	3	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Hollmünde	2	4	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Hülsen/Unternien	1	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kahlenberg	1	1	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kaplansherweg	2	5	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Veränderung	Kurzbeschreibung
Kerspe	1	2	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kirchenbüchel	2	2	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kleineichhölzchen	3	6	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kleinscherkenbach	1	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Kremershof	3	7	- 1 WE	1 Ausreißer
Lesenbüchen	3	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Levenhausen	2	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Lieth	1	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Meddenbick	3	3	+ 2 WE	Umnutzungstendenzen
Mettberg	1	2	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Müllensiepen	3	8	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Neuenhaus a. d. Hönnige	1	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Niederdhünn	4	6	keine	weit gestreut, Abgrenzung nicht möglich
Niederengsfeld	2	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Niederrötterscheid	4	7	+ 1 WE	potentielle Baulücke mit 180 m zu groß
Oberfloßbach	3	7	keine	zusammen mit Baumhof kritisch: Lücken von 70 und 80 m

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Veränderung	Kurzbeschreibung
Oberlüttgenau	1	4	keine	unveränderte Prägung
Obermausbach	3	6	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Obernien	3	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Pannenhöh	2	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Platzweg	3	8	keine	Sehr weit gestreut, keine Abgrenzung möglich
Raffelsiefen	2	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Schleise	1	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Schmalenfeld	3	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung, überwiegende Prägung
Schniffelshöh	3	4	+ 1 WE	1 Ausreißer
Schwelmersiepen	2	5	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung, überwiegende Prägung
Seidenfaden	3	4	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung, überwiegende Prägung
Sonnenberg	1	2	- 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Sonnenschein	2	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Stillinghausen	2	4	- 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Stübchen	1	3	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Veränderung	Kurzbeschreibung
Unterschneppen	2	2	+ 1 WE	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung
Unterweinbach	1	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung, überwiegende Prägung
Wipperfeld Kirche	1	4	keine	kein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung

6.2 Potentielle Änderung der Prägung oder Wohnbebauung von einigem Gewicht

Im Folgenden werden als überwiegend durch Landwirtschaft geprägte Siedlungsansätze überprüft, ob entsprechende Veränderungen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ermöglichen könnten. Dabei werden auch Siedlungsansätze betrachtet, bei denen im Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden das Gewicht der Wohnnutzung die landwirtschaftliche Prägung nicht überwindet. Im Einzelfall kann z. B. durch nicht an eine Hofstelle gebundene und freistehende Wohnhäuser bereits ein Maß an städtebaulicher Ordnung erreicht sein, dass eine Satzungsabgrenzung rechtfertigen kann.

Arnsberg (Hämmern)

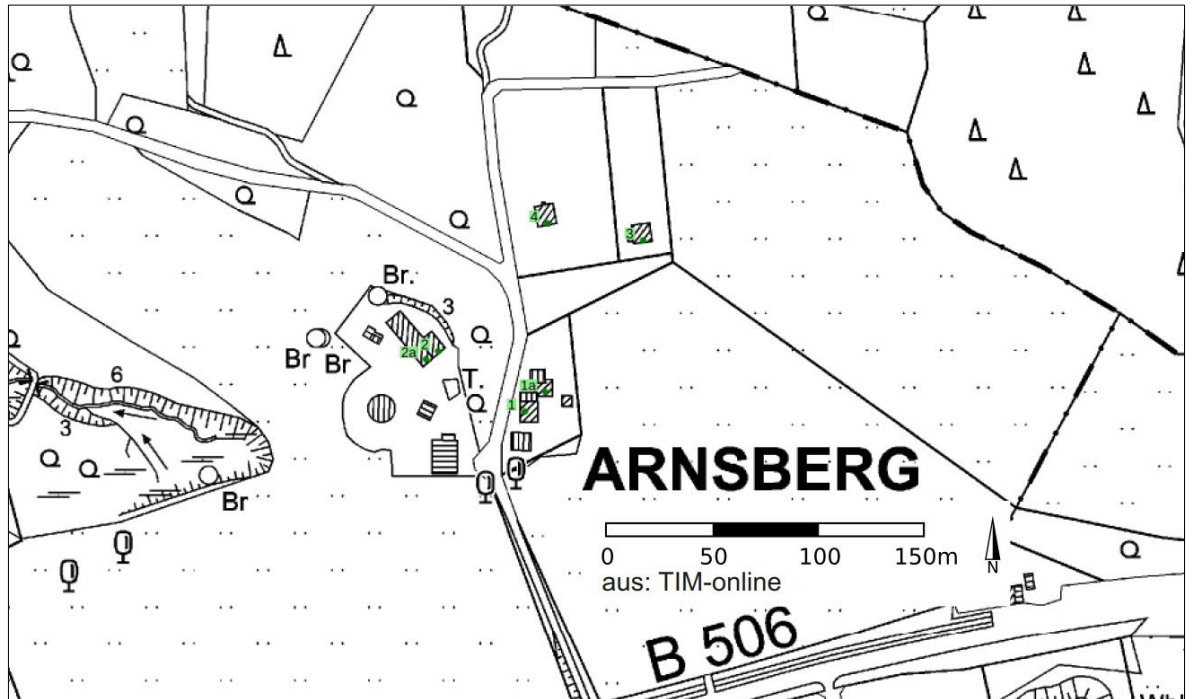
Arnsberg weist vier Wohngebäude auf, wovon drei zu einer Hofstelle und das vierte zu einer zweiten Hofstelle zu gehören scheinen. Eine Innenentwicklung an einer Lücke von rund 45 m macht eine Satzungsabgrenzung grundsätzlich möglich. Allerdings ist die Prägung durch die Landwirtschaft augenscheinlich noch sehr stark.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Arnsberg (Hämmern) vorgenommen.

Arnsberg (Wipperfeld)

Arnsberg weist inzwischen sechs Wohngebäude auf, allerdings liegen zwei freistehende Wohnhäuser separiert nördlich der Hofstellen, was vor allem auch hinsichtlich der Erschließung zuzutreffen scheint. Sie lassen sich nicht in eine Abgrenzung einbinden, da allein schon die Entfernungen von mehr als 70 m zu den übrigen Wohngebäuden nicht mehr als Baulücken anzusprechen sind.

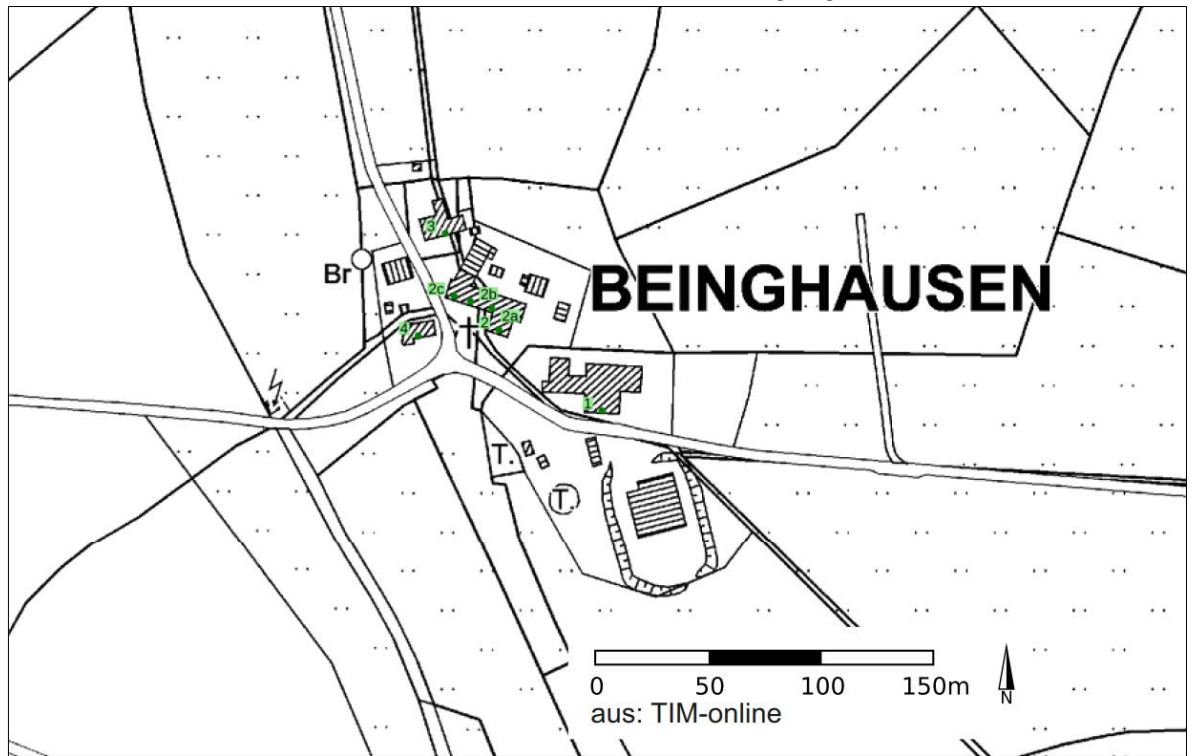


Der übrige Bereich weist zwar nur 4 adressierte Wohngebäude auf, wobei eines eine erhebliche Grundfläche aufweist. Ein weiteres, aber sehr viel kleineres Gebäude ist zwar als Wohngebäude dargestellt (Schrägschraffur), ist aber nicht adressiert. Zieht man beides in die Betrachtung mit ein und bezieht potentiell massive Wirtschaftsgebäude mit ein, könnte sich lohnen, das vorhandene Gewicht der Wohnnutzung in das Verhältnis zur landwirtschaftlichen Prägung zu stellen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Arnsberg (Wipperfeld) vorgenommen.

Beinghausen

In Beinghausen sind insgesamt sieben Wohnadressen verzeichnet, davon vier in einem einzigen Wohngebäude. Ein ausreichendes Gewicht der Wohnbebauung kann ebenso attestiert werden wie der Verlust der landwirtschaftlichen Prägung.

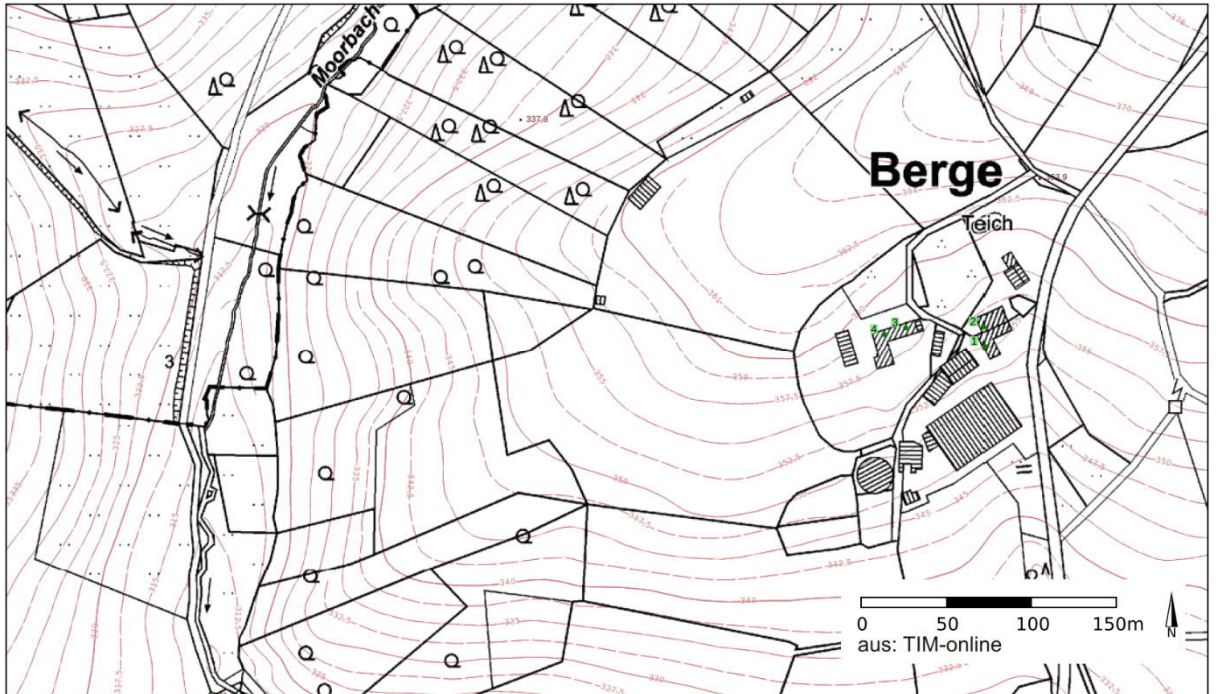


Allerdings ergäbe eine Abgrenzung auch unter Einbeziehung potentiell massiver Nutzbauten keine geeigneten zusätzlichen Wohnbauflächen.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Berge

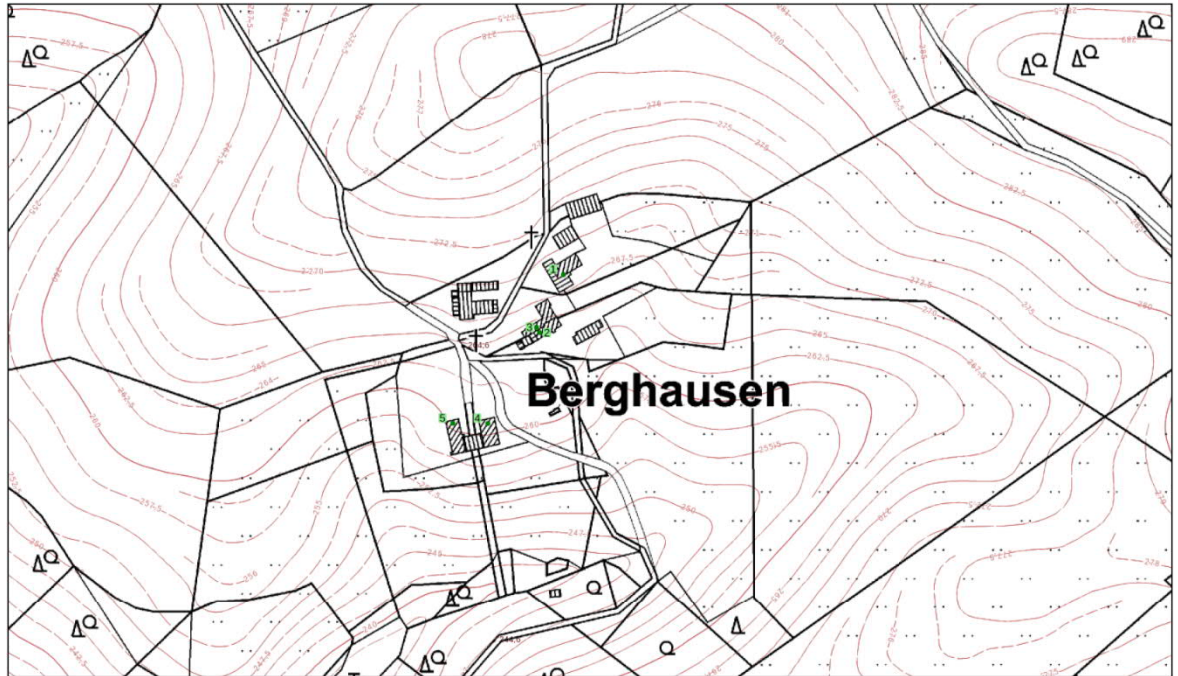
In Berge sind vier Wohnungen adressiert, zwei in einem Wohngebäude und die beiden anderen in je einer Doppelhaushälfte. Durch ein großes und mehrere kleinere Wirtschaftsgebäude überwiegt die landwirtschaftliche Prägung. Die Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude in eine Satzungsabgrenzung ergibt keine zusätzlichen Wohnbauplätze.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Berghausen

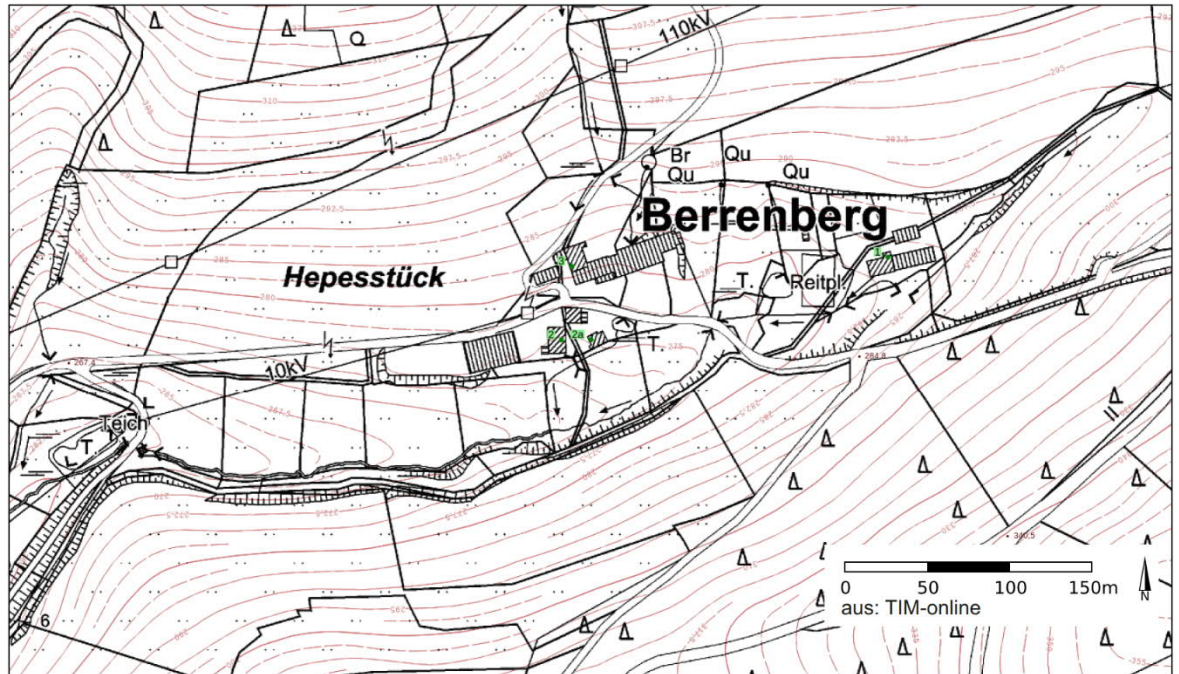
In Berge sind vier Wohnungen adressiert, zwei in einem Doppelhaus. Einige wenige Wirtschaftsgebäude ermöglichen eine Satzungsabgrenzung, bei der ein bis zwei Wohnbauplätze entstehen. Eine Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zu verneinen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Berghausen vorgenommen.

Berrenberg

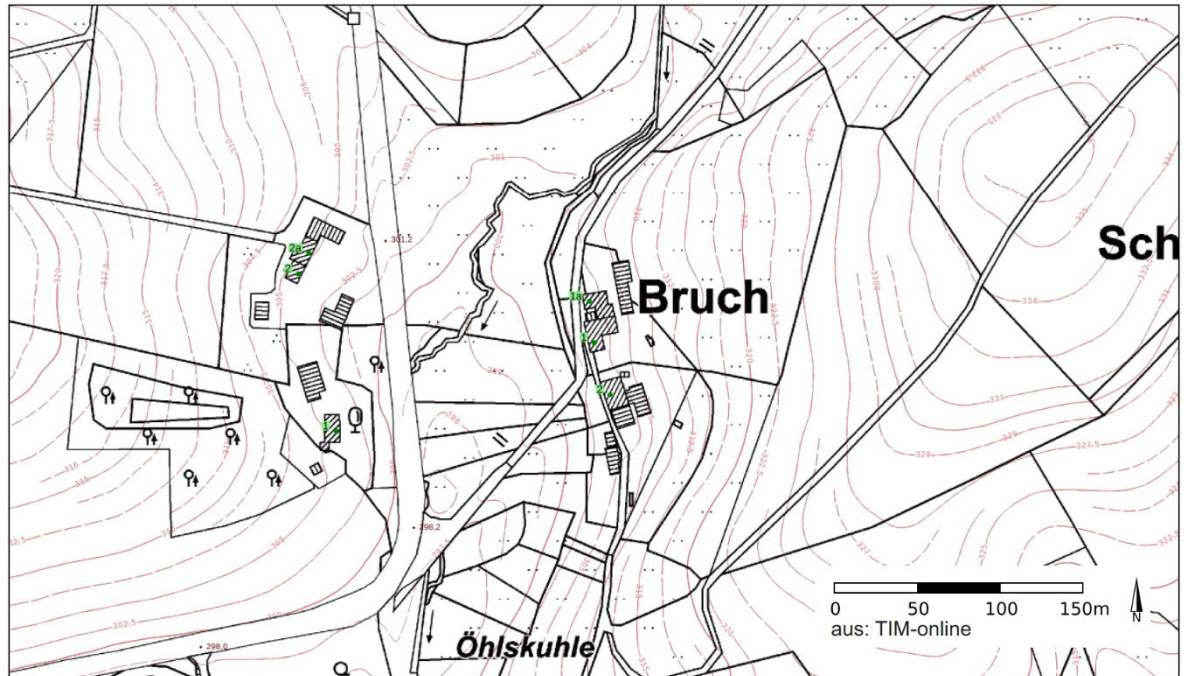
Die vier Wohnhäuser Berrenbergs lassen sich jeweils Hofstellen zuordnen. Eine Hofstelle setzt sich von den anderen zu weit ab, um noch in eine Abgrenzung einbezogen werden zu können. Die landwirtschaftliche Prägung ist insgesamt nicht aufgehoben.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Bruch

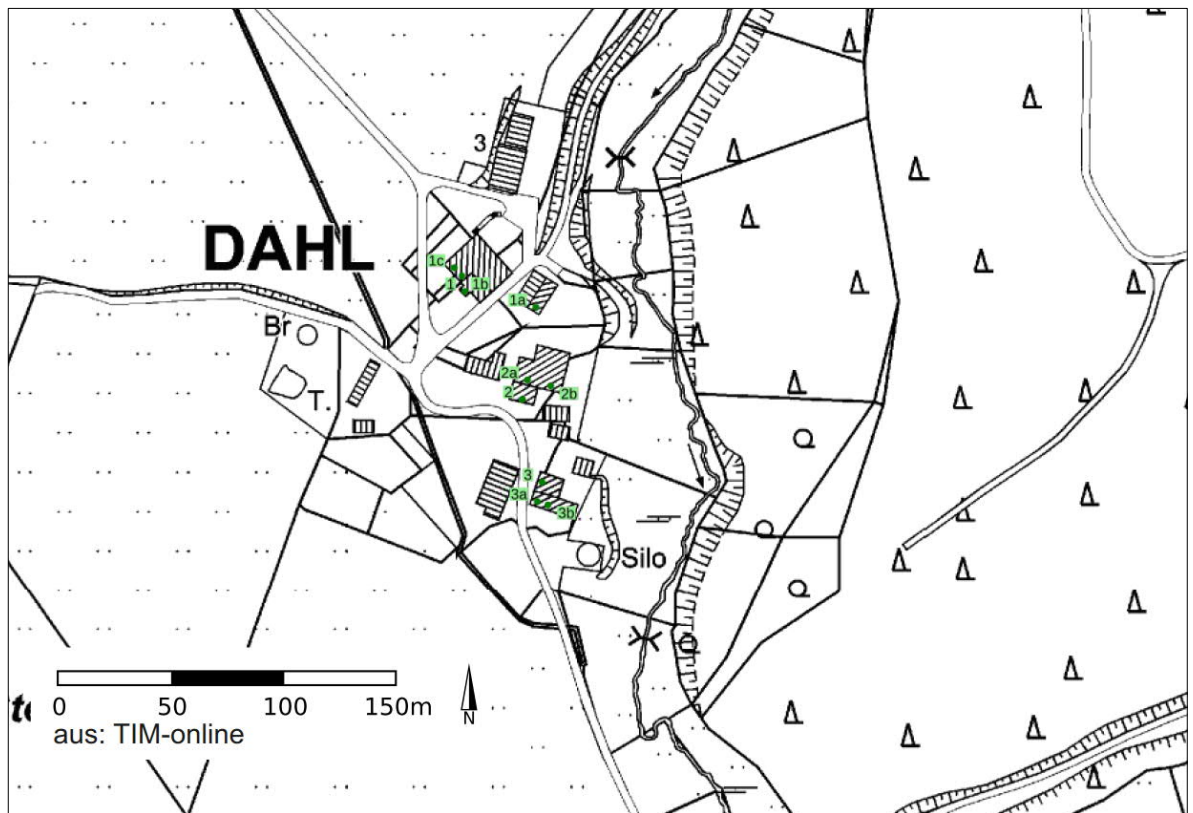
Der Siedlungsansatz Bruch besteht aus zwei Teilen, wovon jedes je drei Wohnhäuser aufweist. Die beiden Teilbereiche sind zu weit voneinander entfernt, um gemeinsam einen Satzungsbereich zu begründen.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Dahl

In Dahl befinden sich laut amtlicher Basiskarte 10 Wohnadressen, verteilt auf 4 Gebäudekomplexe. Augenscheinlich haben hier Umnutzungsprozesse bereits stattgefunden.



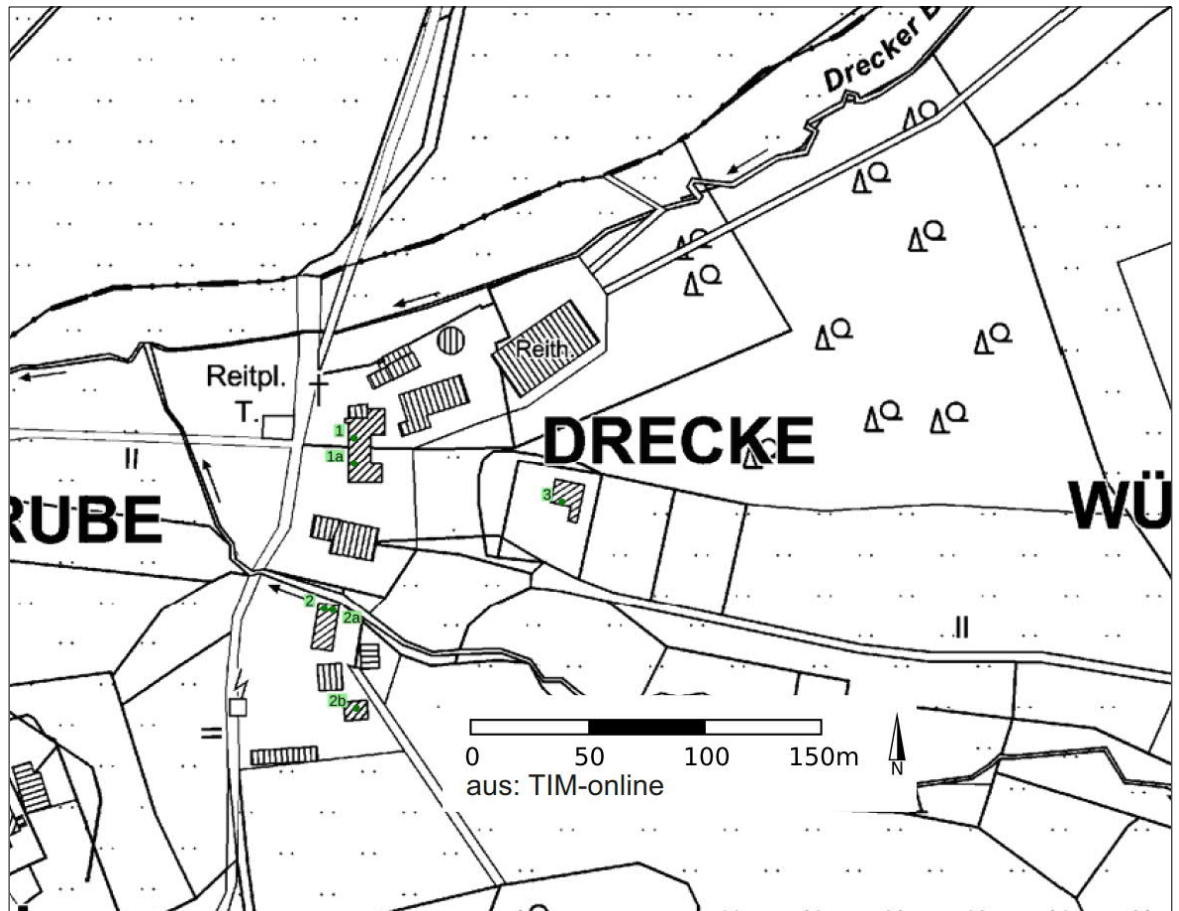
Eine Abgrenzung als Satzungsbereich würde nur potentiell massive Wirtschaftsgebäude zusätzlich zu den vier Wohnkomplexen einschließen können, aber keine neuen zusätzlichen Bauplätze entstehen lassen. Eine Umnutzung dieser zwei bzw. drei möglicherweise geeigneten Wirtschaftsgebäude ist aber bei einer Aufgabe der Landwirtschaft auch ohne Satzungsbereich möglich.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Decke

Drecke wird wesentlich geprägt durch den vorhandenen Reiterhof/Reitstall. Eine deutliche Prägung durch eine rein landwirtschaftliche Nutzung wird hierdurch zumindest weitgehend aufgehoben, so dass die sechs Wohnadressen ein durchaus angemessenes Gewicht der Wohnbebauung darstellen können und nicht von einer landwirtschaftlichen Nutzung überprägt werden können.

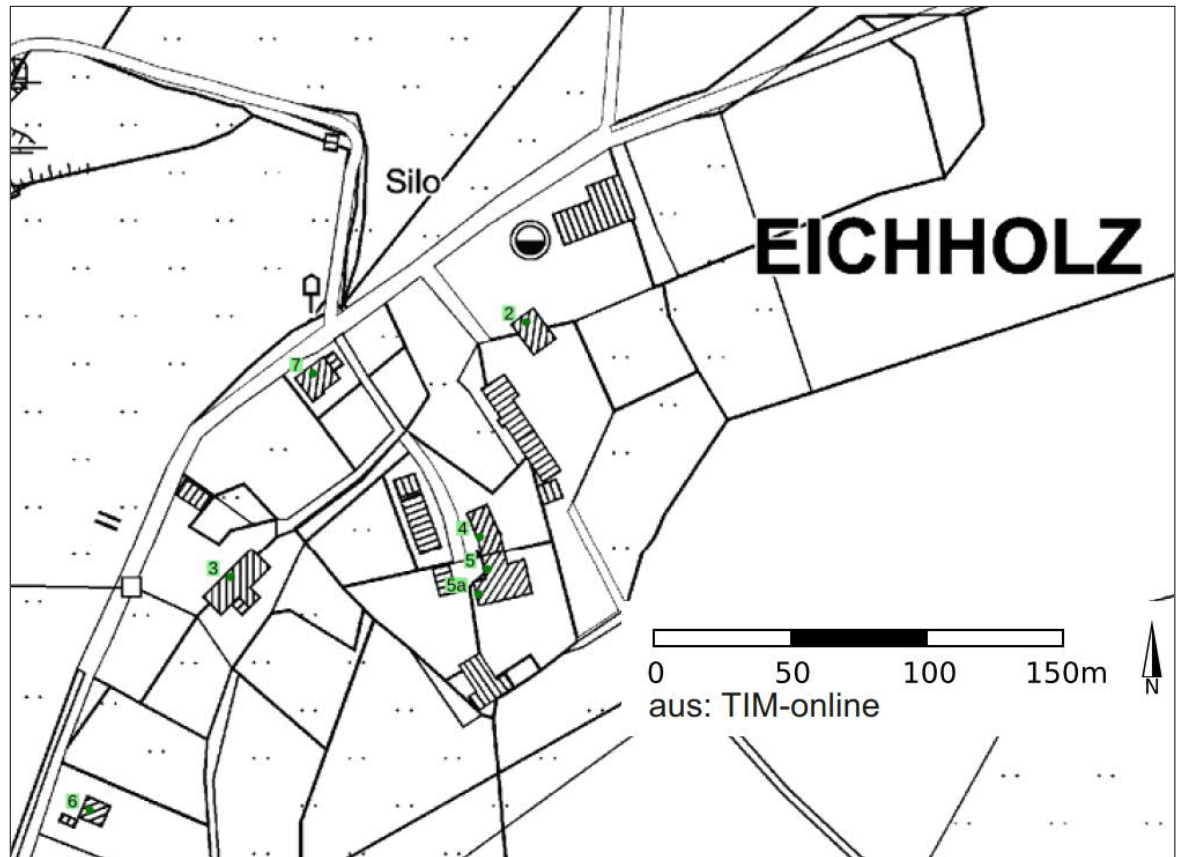
Die von Süden kommende Erschließungsstraße verläuft nicht gänzlich innerhalb der Katastergrenzen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Drecke vorgenommen.

Eichholz

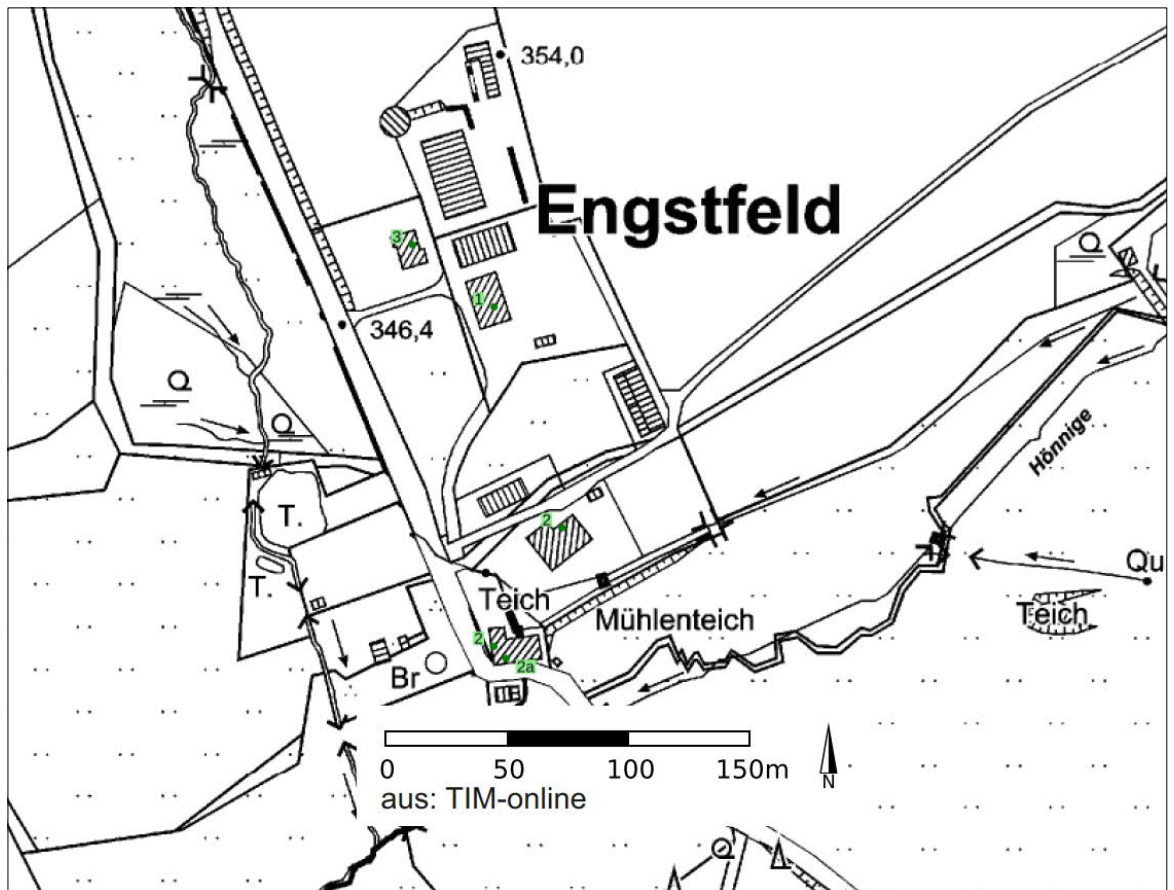
In Eichholz kann mit der Einbeziehung potentiell massiver landwirtschaftlich genutzter Gebäude ein Satzungsbereich abgegrenzt werden. Allerdings entstehen zum Teil erhebliche Lücken und ein Wohngebäude liegt so weit abseits, dass eine Einbeziehung nicht mehr mit den Zielen des § 35 Abs. 6 BauGB zu vereinbaren ist. Für die verbleibenden relativ großen Lücken könnten entsprechende Vorgaben im Satzungstext eine außenbereichsverträgliche „Nachverdichtung“ sicherstellen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Eichholz vorgenommen.

Engstfeld

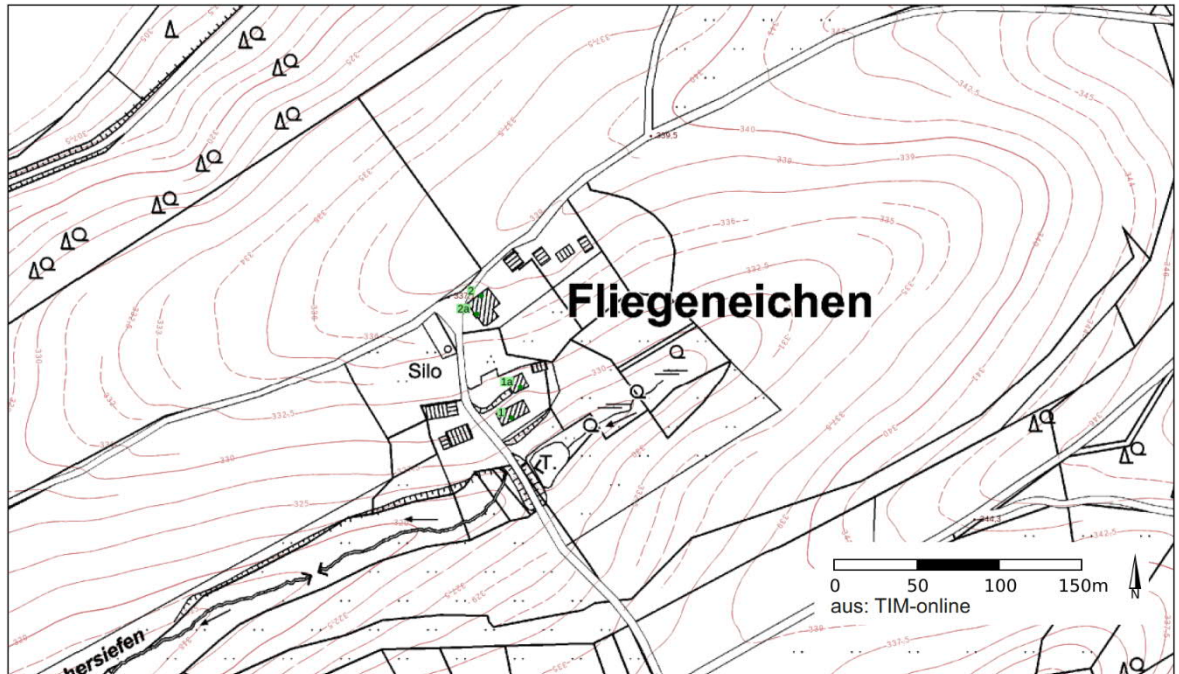
Engstfeld besteht aus einer von der Erschließungsstraße abgesetzten Hofstelle mit zwei Wohngebäuden und zwei freistehenden Wohnhäusern, wovon eines zwei Adressen aufweist und eines wie die Hofstelle von der Haupteerschließung des Weilers abrückt. Auch mit einer Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden sprechen die entstehenden Abstände und die uneinheitliche Erschließungssituation bei dem noch unzureichenden Gewicht der Wohnbebauung gegen eine Satzungsabgrenzung.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Fliegeneichen

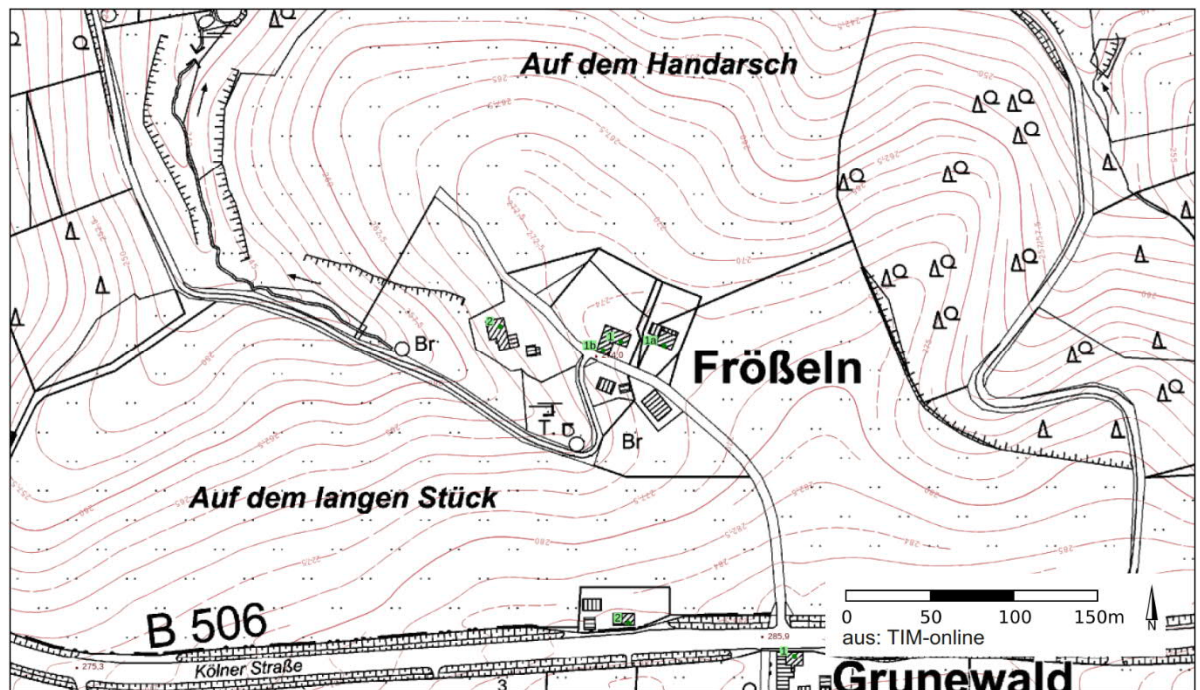
In Fliegeneichen sind drei Wohnhäuser verzeichnet, wobei eines zwei Wohnadressen aufweist. Das Gewicht der Wohnnutzung ist derzeit nicht ausreichend, um einen Satzungsbe-
reich zu begründen.



Eine Abgrenzung als Satzungsbe-
reich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Frößeln

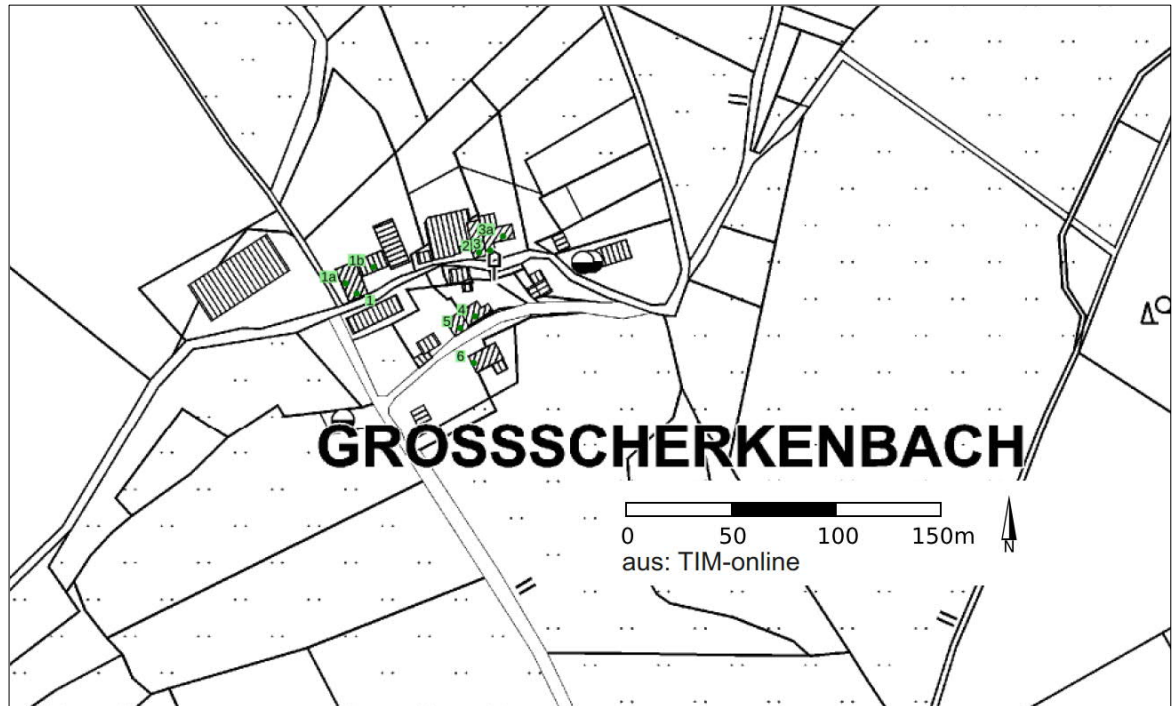
In Frößeln sind drei Wohnhäuser verzeichnet, wobei eines zwei Wohnadressen aufweist. Das Gewicht der Wohnnutzung ist derzeit nicht ausreichend, um einen Satzungsbereich zu begründen. Eine Einbeziehung eines Wirtschaftsgebäudes ergibt keine neuen Wohnbauplätze.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Großscherkenbach

In Großscherkenbach orientieren sich fast alle Gebäude an drei Erschließungsstraßen, die ein langezogenes Dreieck formen. Ein großes Wirtschaftsgebäude liegt etwas außerhalb, aber unmittelbar an diesen „Ring“ angebunden. Mit der Einbeziehung potentiell massiver Wirtschaftsgebäude entstehen Baulücken, die eine Verdichtung nach Innen ermöglichen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Großscherkenbach vorgenommen.

Grunewald (Hämmern)

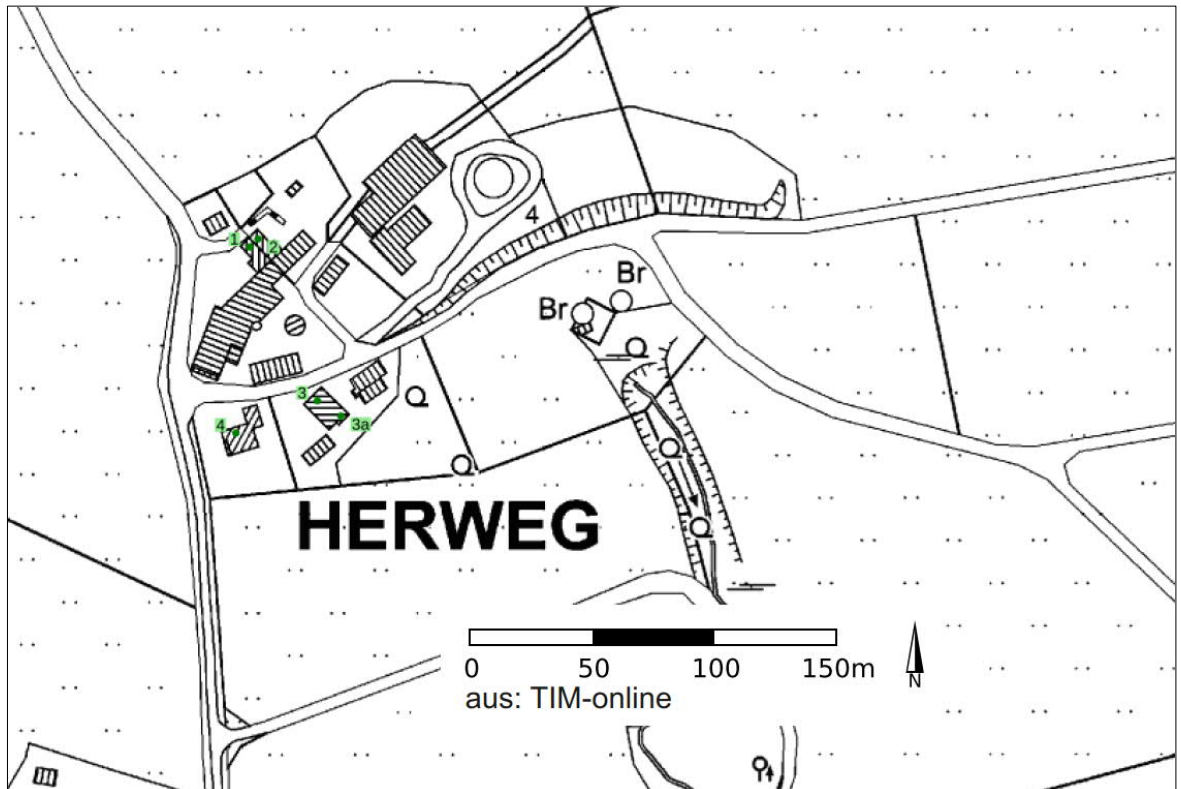
Grunewald nördlich der Ortslage Hämmern bezeichnet eine Reihe kleiner Siedlungssplitter, die mit weitem Abstand entlang der B 237 zwischen Hämmern, Mühlenberg und Berbeck verortet sind. Einzelnen haben die Siedlungssplitter kein ausreichendes Gewicht der Wohnnutzung oder sind in sich geschlossen, so dass bei einer Abgrenzung kein Innenentwicklungspotential entsteht.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Herweg

In Herweg bilden vier Wohnhäuser zusammen mit einigen Wirtschaftsgebäuden einen Siedlungskern, wobei ein Wohnhaus zwei Adressen aufweist. Die Einbeziehung der beiden nördlichen großen Wirtschaftsgebäude in den Siedlungsansatz erbrächte einen zusätzlichen Bauplatz, der aber nur wenig am (noch) fehlenden Gewicht der Wohnbebauung und der überwiegenden Prägung des Siedlungsansatzes durch Landwirtschaft ändern könnte.

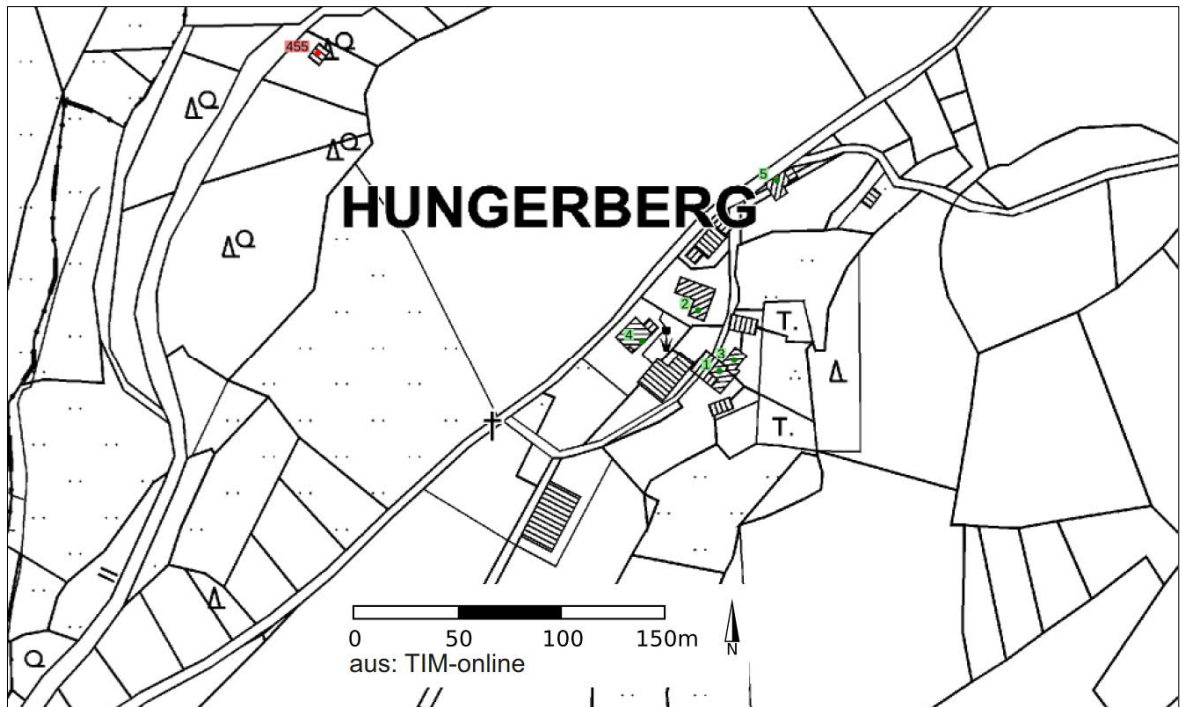


Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Hungerberg

Hungerberg weist zwar fünf Wohnhäuser (davon drei freistehend) und möglicherweise massive Wirtschaftsgebäude auf, wobei letztere bis auf eines dicht bei den Wohnhäusern stehen, sodass keine Baulücken entstehen. Das südlichste Wirtschaftsgebäude wiederum ist so weit von den übrigen Gebäuden abgewandt, dass es einen baulichen Ausreißer darstellt. Eine Einbeziehung in einen Satzungsbereich erübrigt sich ebenso wie die Prüfung, ob das Gewicht der Wohnbebauung inzwischen die Prägung durch die Landwirtschaft überwindet.

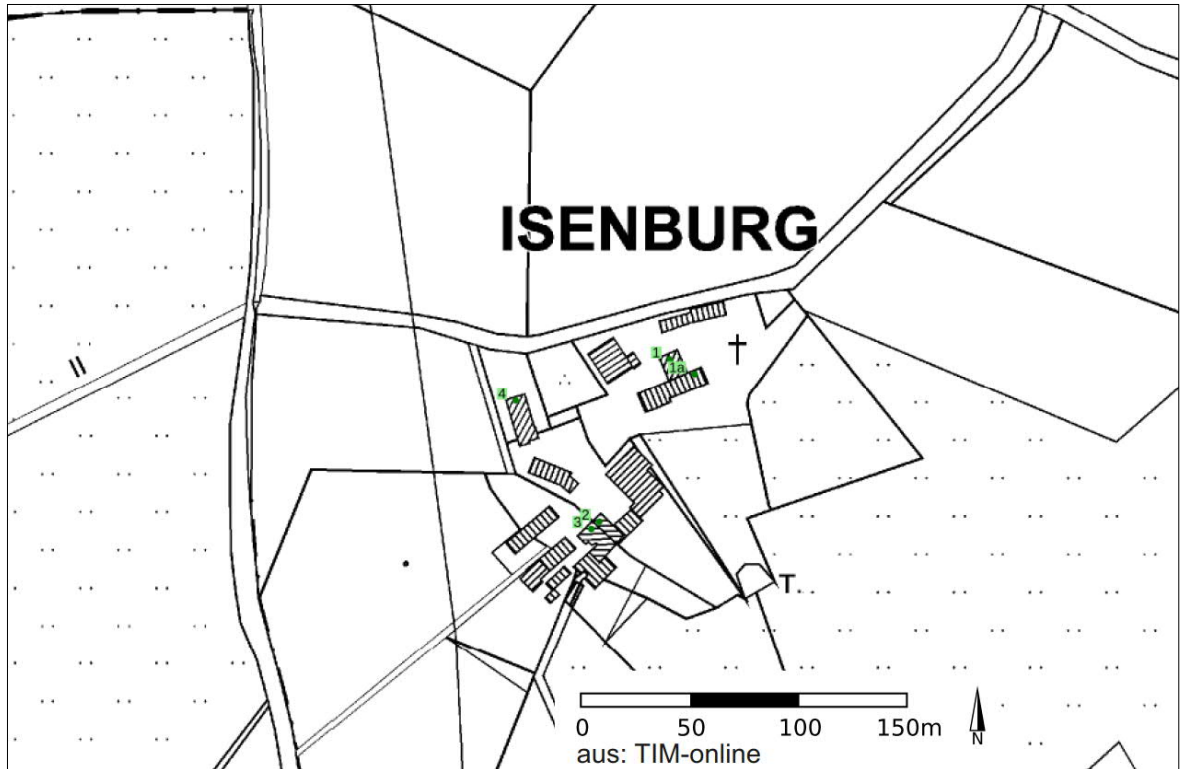
Die Erschließung dieses Gebäudes erfolgt überdies nicht in den Katastergrenzen.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Isenburg

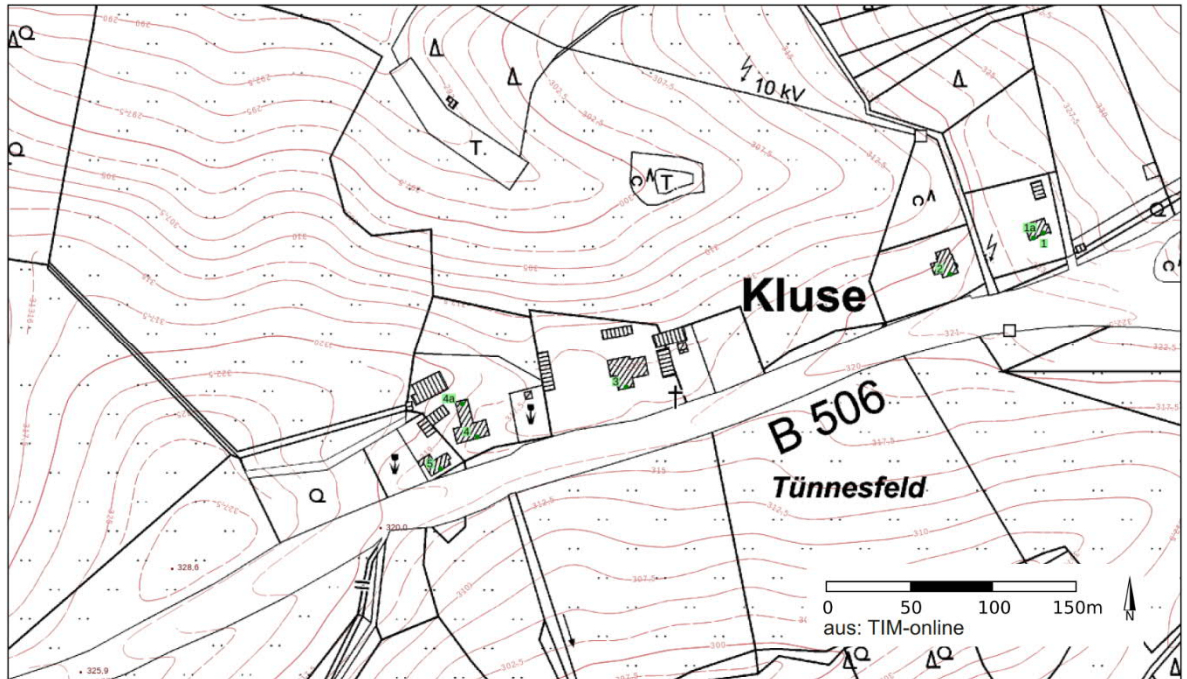
In Isenburg haben sich abweichend von den Darstellungen im Liegenschaftskataster weitere bauliche Veränderungen ereignet: ein Wirtschaftsgebäude ist teilweise rückgebaut und ein anderes größeres neu entstanden. Ob das bei den inzwischen entstandenen fünf Wohnhäusern einen Effekt auf die landwirtschaftliche Prägung Isenburgs hat, lässt sich ohne weitere Untersuchungen nicht klären. Ein Abgrenzungsvorschlag wird aber im Anhang vorgenommen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Isenburg vorgenommen.

Kluse

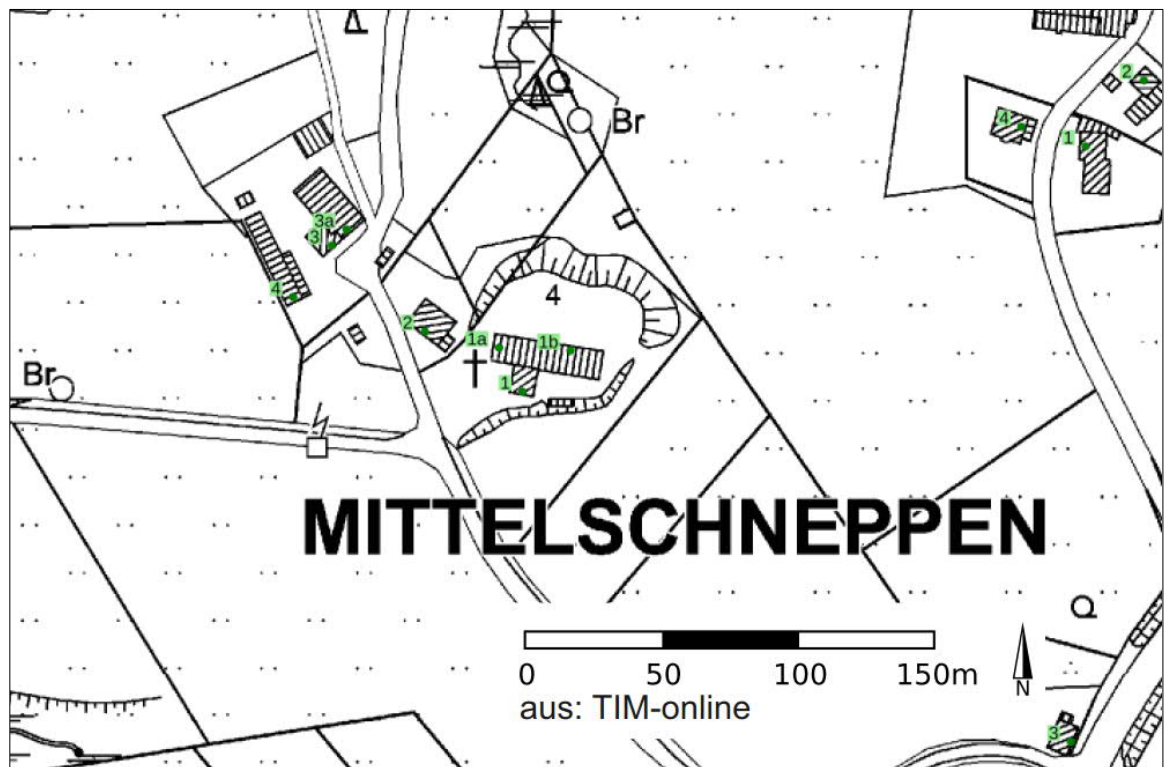
Kluse besteht aus drei weit voneinander abgesetzten Bereichen (75 m und 155 m), die einzeln nicht das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung aufbringen (2, 1 und 3 Wohneinheiten). Bei zwei Bereichen ist zudem die Zuordnung zur Hofstelle prägend.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Mittelschnepfen

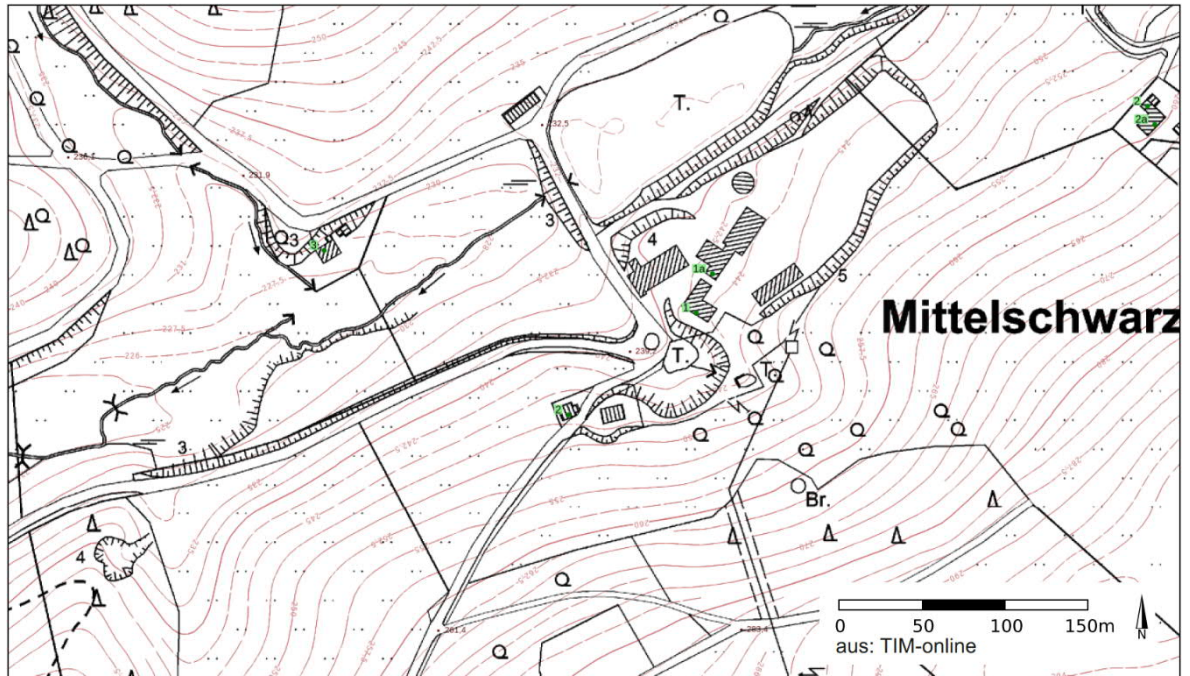
Für Mittelschnepfen mit seinen inzwischen sieben adressierten Wohneinheiten wird man von einem ausreichenden Gewicht der Wohnbebauung und einer nicht länger wirkenden Prägung durch die Landwirtschaft ausgehen können. Allerdings entstünden bei einer Satzungsabgrenzung keine zusätzlichen Bauplätze, da trotz einer willkürlich wirkenden Anordnung der Gebäude in Mittelschnepfen zueinander die Abstände nicht ausreichen, um außenbereichsverträglich große Baugrundstücke oder -plätze identifizieren zu können.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Mittelschwarzen

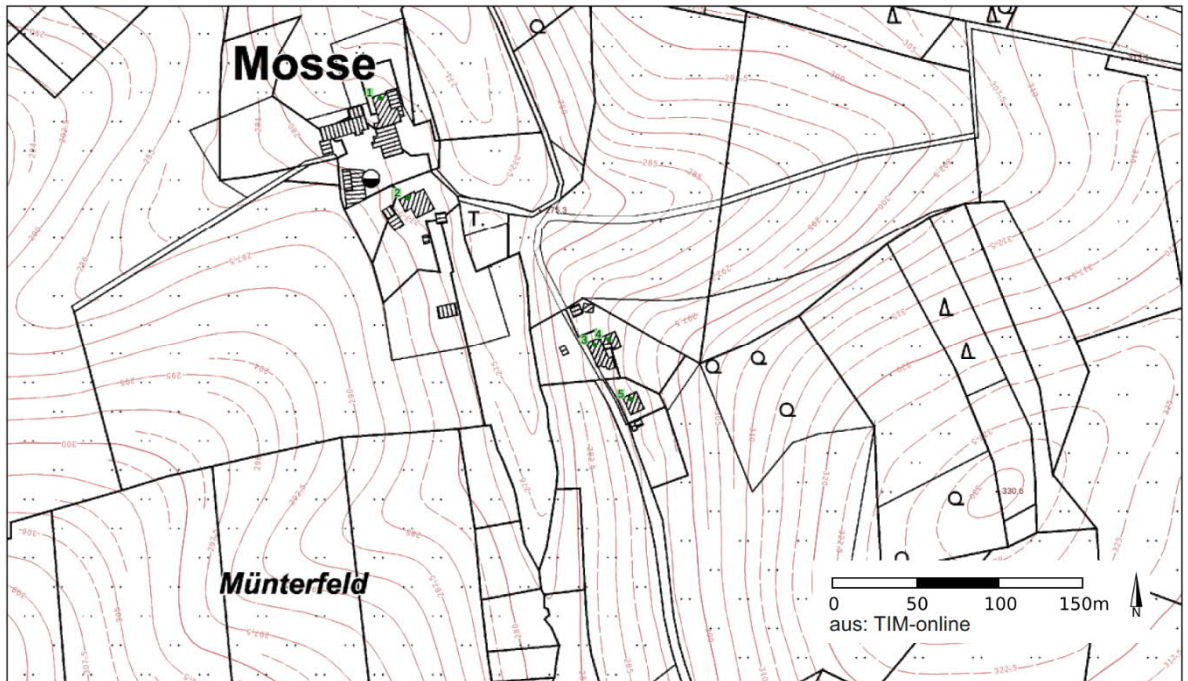
Zwei der vier Wohnhäuser in Mittelschwarzen sind der einzigen Hofstelle zugeordnet, ein weiteres liegt, von der Hofstelle durch eine Böschungskante und einen Quellteich getrennt, abseits an einem separaten Erschließungsweg. Das vierte Wohnhaus stellt einen abgelegenen Ausreißer dar.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

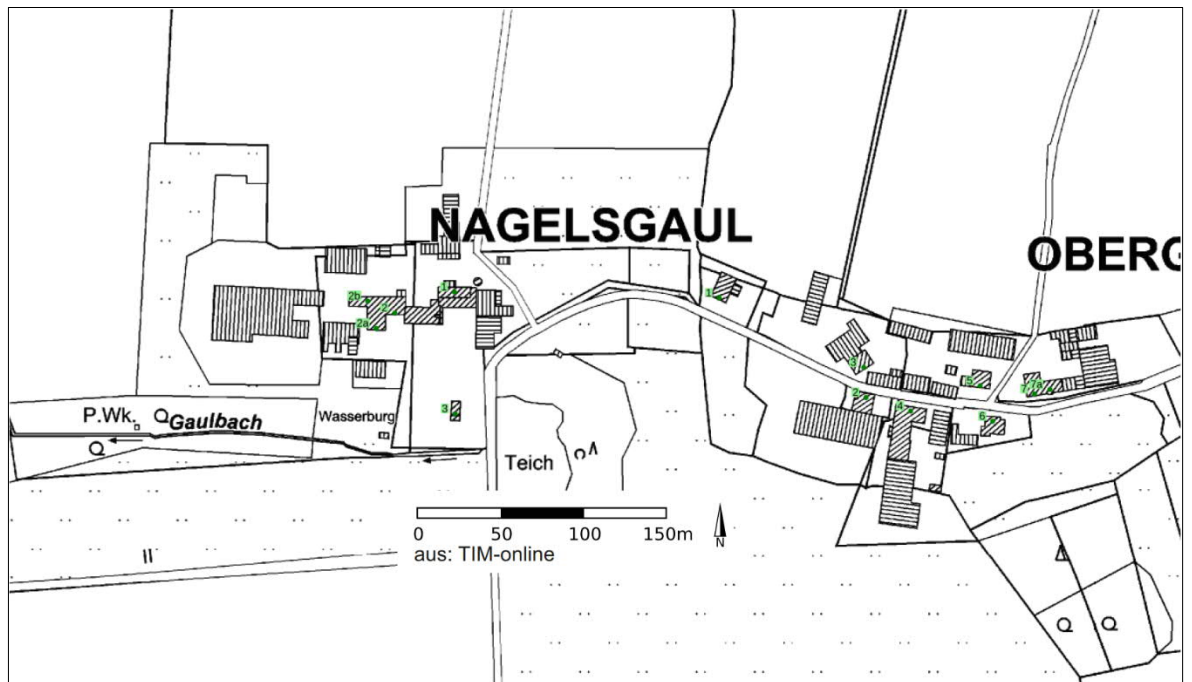
Mosse

Die zwei bebauten Bereiche von Mosse haben allein nicht das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung, werden unterschiedlich erschlossen (wobei die Erschließungsstraßen und –wege nicht in Katastergrenzen verlaufen) und die „Lücke“ zwischen den Bereichen lässt sich nicht durch eine Abgrenzung „schließen“.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Nagelsgaul



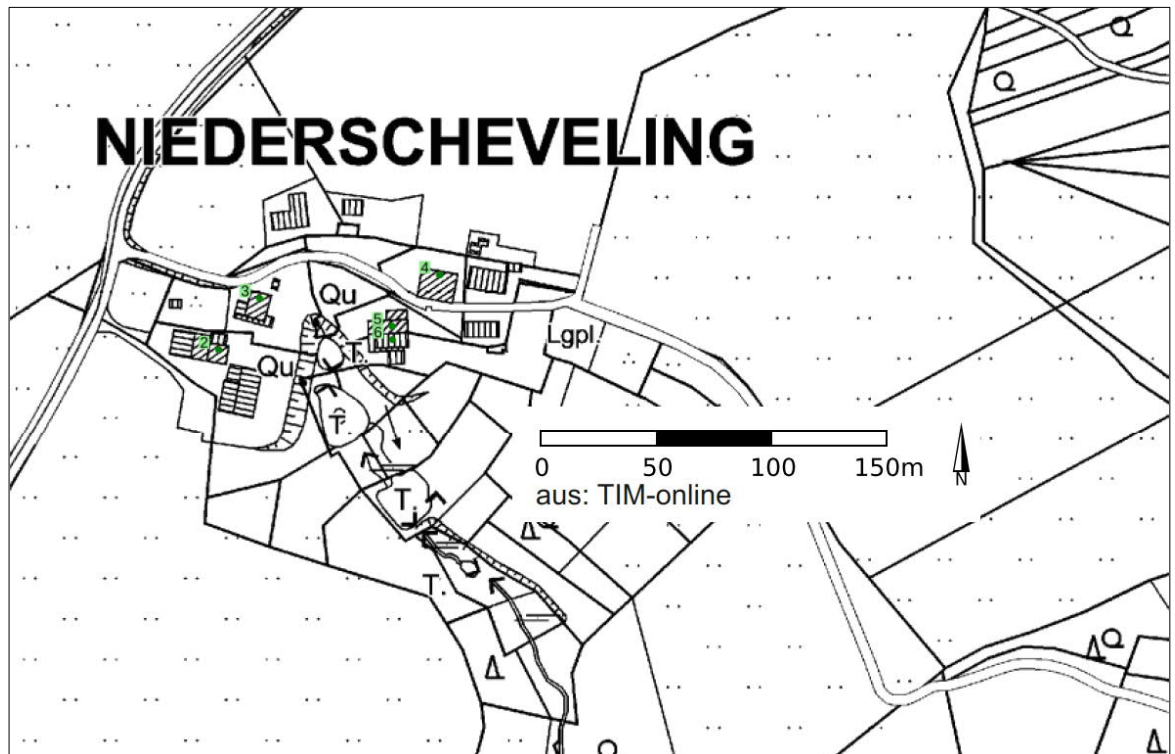
Einerseits ist in Nagelsgaul die Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung noch prägend, andererseits sind auch keine Baulücken erkennbar, die eine dem Außenbereich angepasste Wohnbebauung auf großen Bauplätzen ermöglicht.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

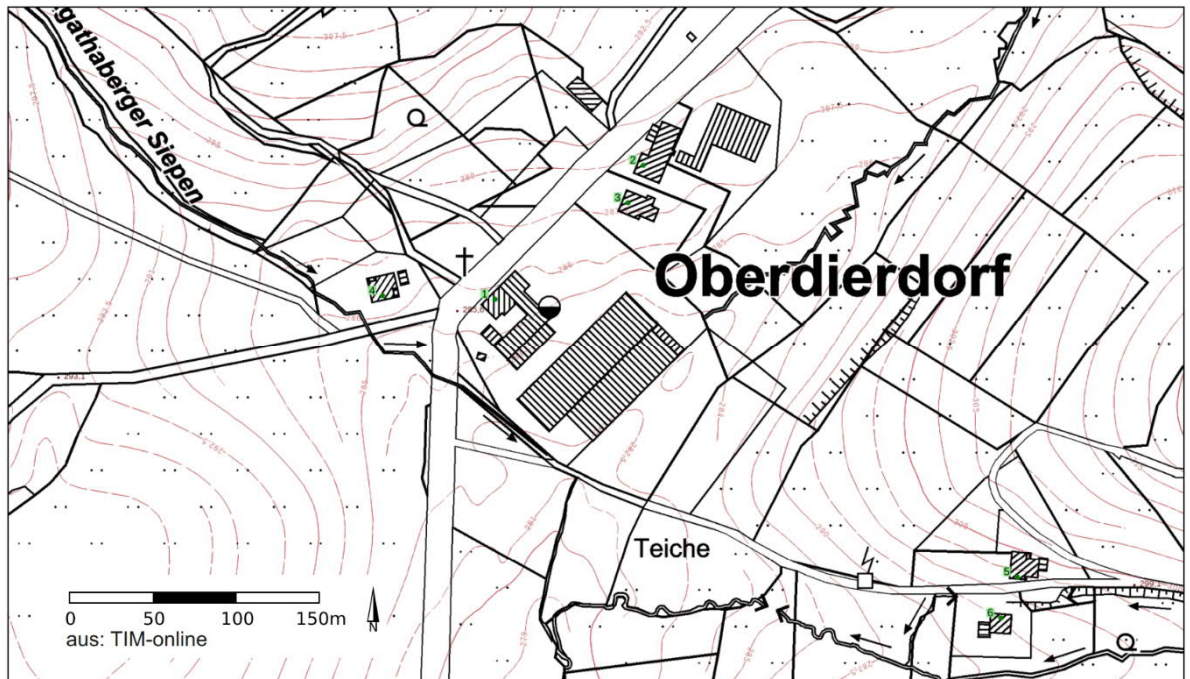
Niederscheveling

In Niederscheveling sind ein freistehendes Wohngebäude, ein Doppelhaus und zwei mit Nutzbauten verbundenes Wohnhaus adressiert. Neben der nach wie vor mindestens gleichgewichtigen landwirtschaftlich orientierten Nutzung tritt ein Bacheinschnitt mit mehreren, ursprünglich wohl aufgestauten Teichen bis in die Mitte des Siedlungsansatzes vor, der zusätzlich auch durch die Höhenlage eine Zäsur darstellt. Eine Abgrenzung unter Einbeziehung der potentiell massiven Wirtschaftsgebäude erbringt keine zusätzlichen Bauplätze.

Mindestens die nördliche Erschließung scheint nicht im Liegenschaftskataster ausparzelliert zu sein.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

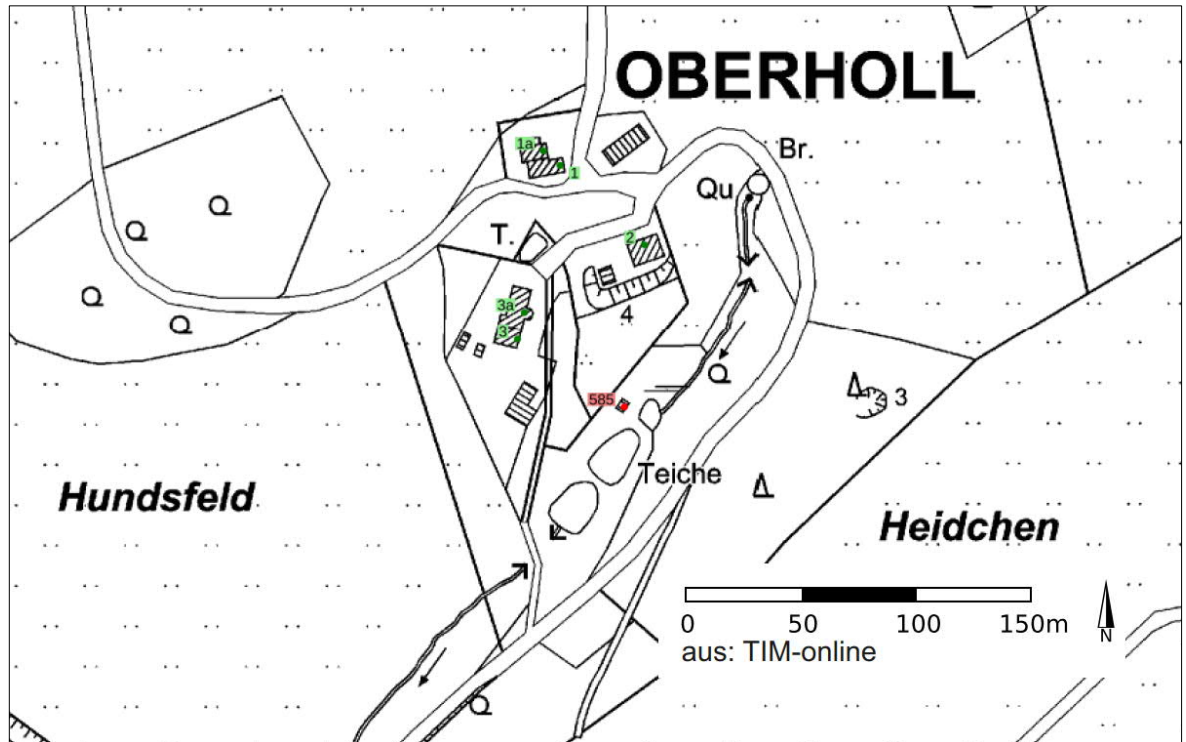
Oberdierdorf)

Neben zwei Ausreißer-Wohnhäusern an einem eigenen Erschließungsstrang ist der Bereich an zwei Hofstellen stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt (u. a. große Wirtschaftsgebäude und Betriebsflächen). Zwei freistehende Wohnhäuser auf separaten Grundstücken entsprechen noch nicht einem für eine Satzungsaufstellung erforderlichem Gewicht.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Oberholl (Wipperfeld)

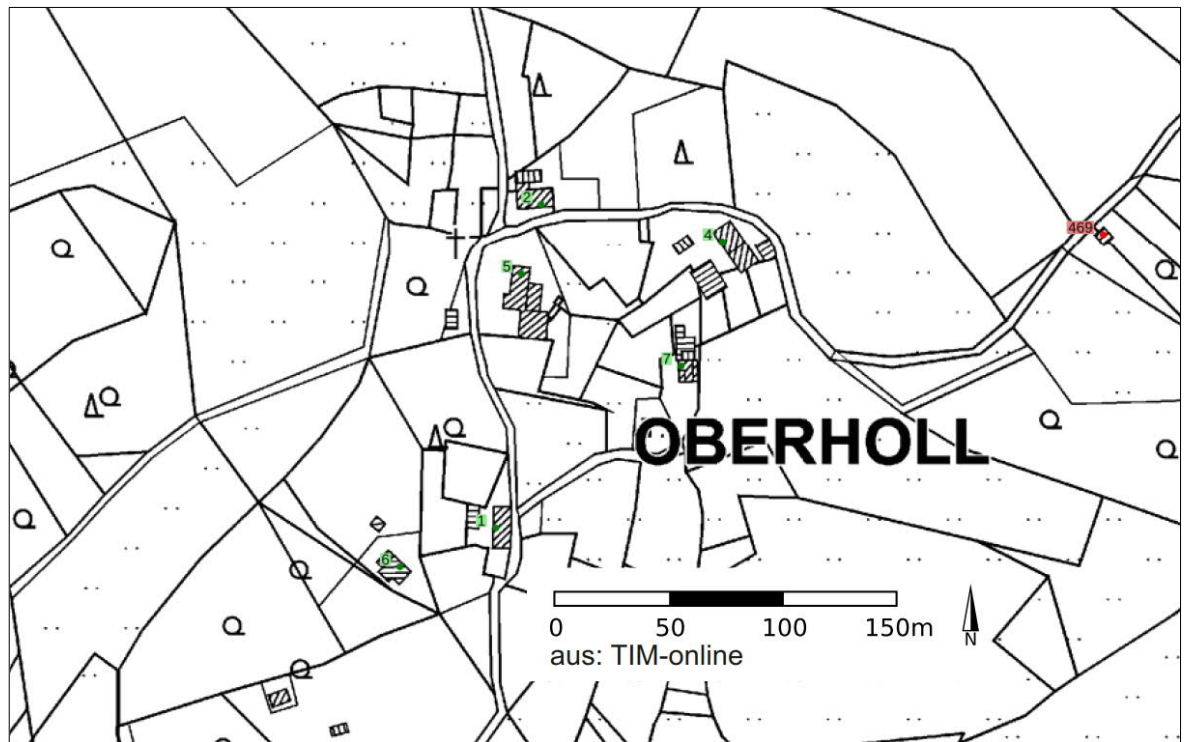
Mit fünf Wohnadressen in einem freistehenden Wohnhaus und zwei Zweiparteienwohnhäusern und nur noch zwei größeren Wirtschaftsgebäuden hat Oberholl seine ursprünglich landwirtschaftliche Prägung verloren. Das Gewicht der Wohnnutzung ist allerdings nicht besonders groß – ein Abgrenzungsvorschlag wird dennoch vorgenommen, da es augenscheinlich Umnutzungstendenzen gibt oder zumindest gegeben hat und zwei zusätzliche Bauplätze entstehen könnten.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Oberholl (Wipperfeld) vorgenommen.

Oberholl (Agathaberg)

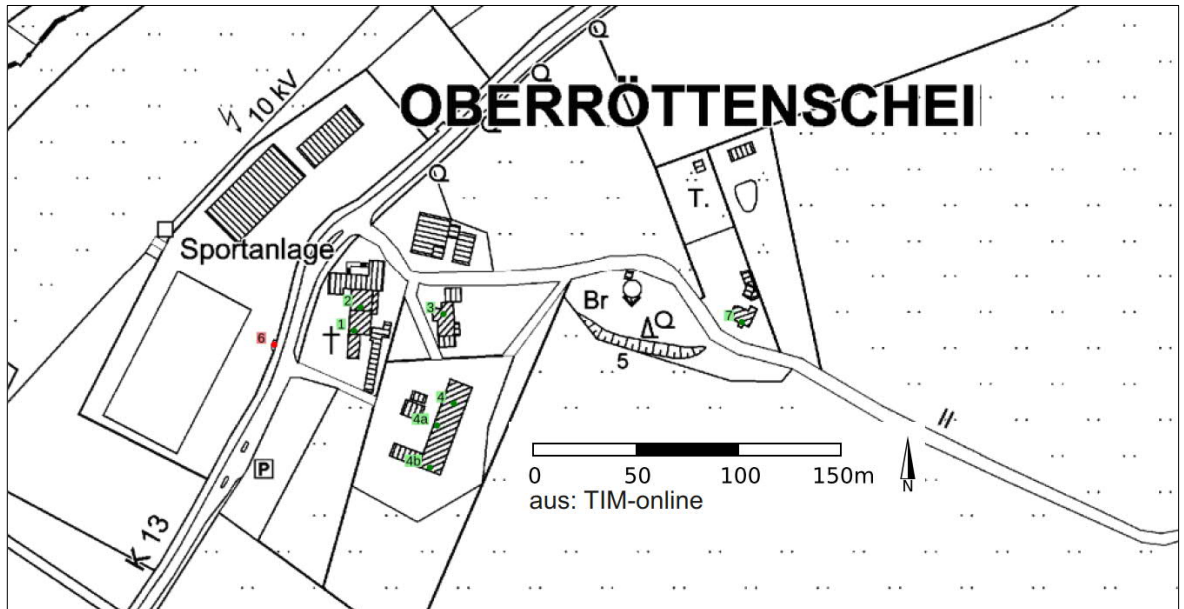
Oberholl hat seine potentielle landwirtschaftliche Prägung verloren. Die sechs adressierten Wohngebäude liegen weit verstreut und ohne erkennbare Ordnung an uneinheitlichen Erschließungssträngen. Diese sind augenscheinlich auch so gut wie gar nicht katastermäßig erfasst. Die Erschließung ist weitgehend wohl nicht gesichert.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Oberholl (Agathaberg) vorgenommen.

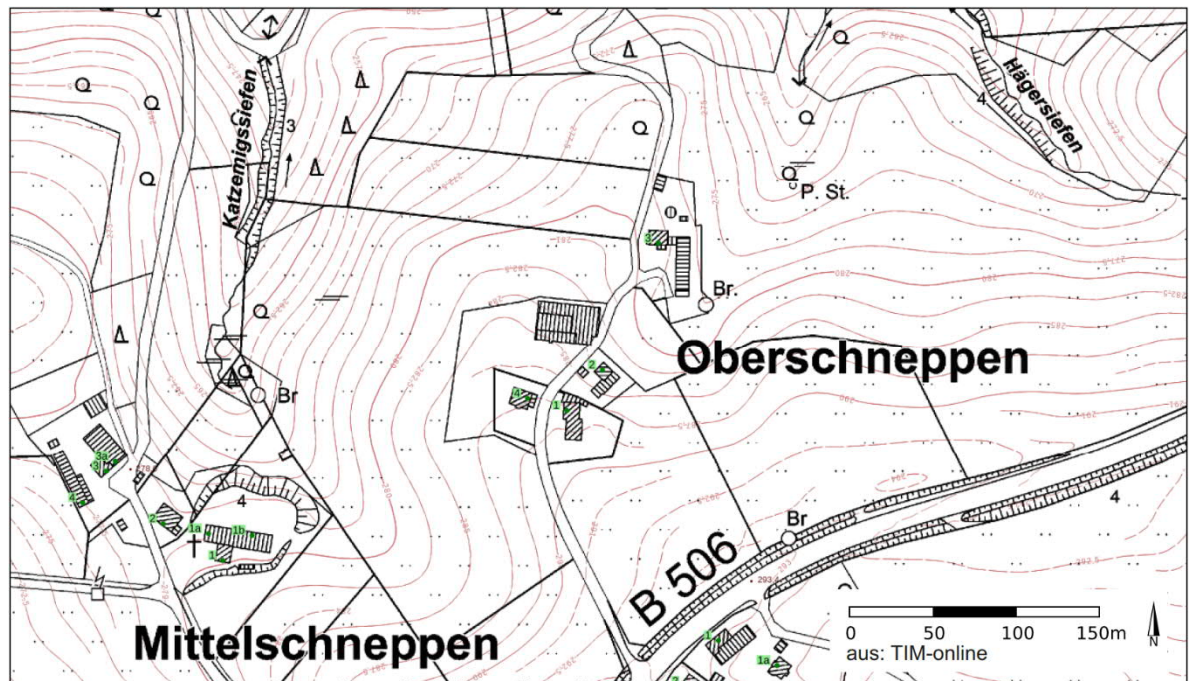
Oberröttenscheid

In Oberröttenscheid verteilen sich die 7 Wohnadressen auf vier Wohngebäude bzw. Gebäudekomplexe. Von den zwei freistehenden Wohnhäusern liegt eines als Ausreißer weit abgesetzt. Die übrigen Wohnadressen verteilen sich auf zwei größere Gebäudekomplexe. Ohne den Ausreißer ist der Siedlungsansatz in sich geschlossen und kompakt, so dass eine Satzungsabgrenzung keine zusätzlichen Bauplätze ergäbe.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

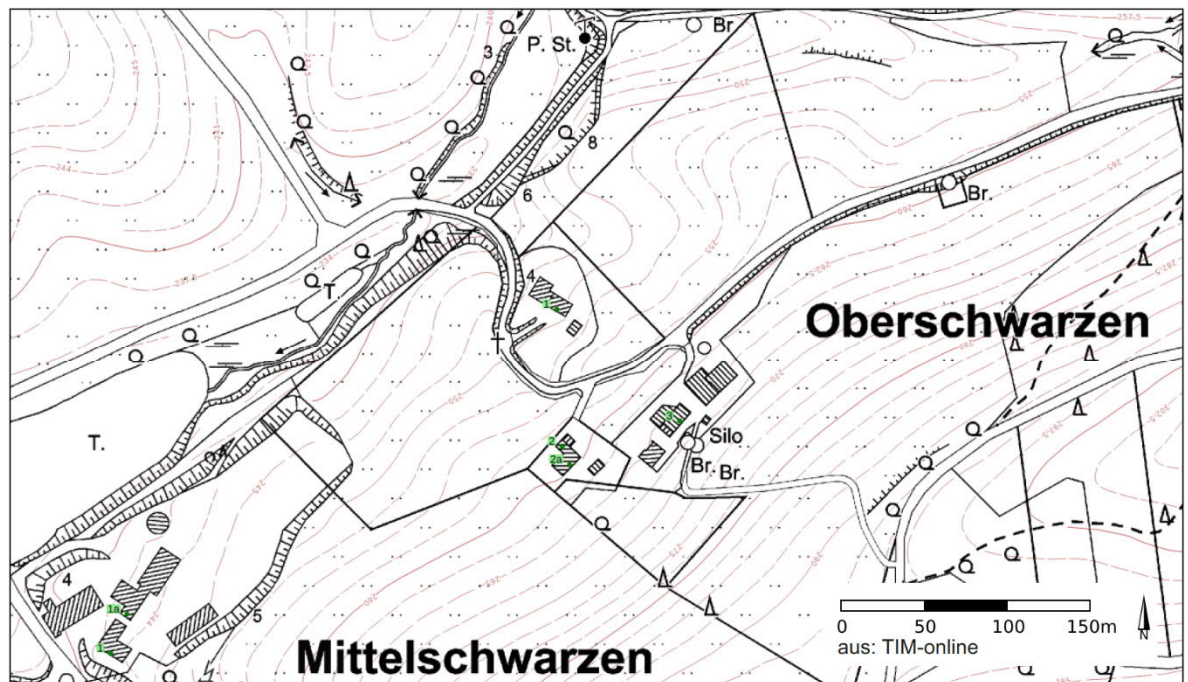
Oberschnuppen



Drei der vier Wohnhäuser in Oberschnuppen stehen recht eng beieinander und bilden zusammen mit einem großvolumigen Wirtschaftsgebäude einen geschlossenen Siedlungsansatz. Ein weiteres Wohnhaus und ein schmales, längliches Wirtschaftsgebäude liegen in einem Abstand, der sich mit rund 60 m noch als Baulücke in einer Satzungsabgrenzung darstellen kann. Da auch die Wirtschaftsgebäude zwischen den drei Wohnhäusern und dem einzelnen Wohnhaus liegen, wird im Verfahren zu prüfen sein, ob die Außenbereichsfunktion an dieser Stelle tatsächlich verloren gegangen ist.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Oberschnuppen vorgenommen.

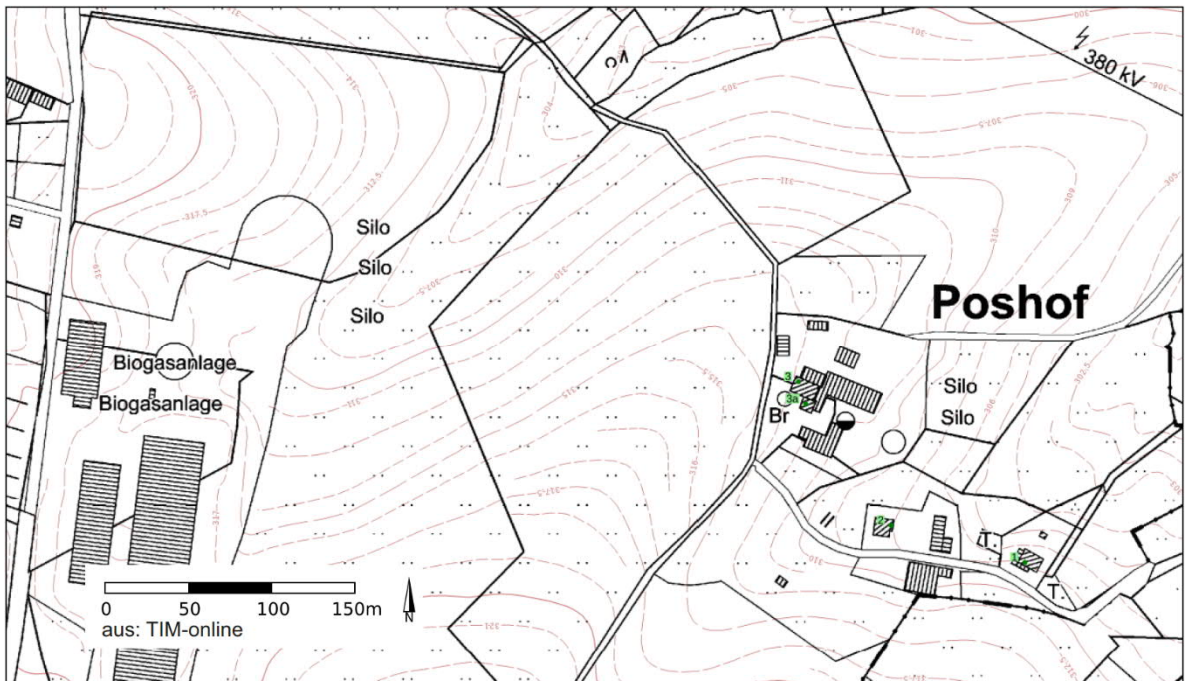
Oberschwarzen



In Oberschwarzen sind drei Wohnhäuser verzeichnet, wovon eines zwei Wohnungen aufweist und ein zweites das Wohnhaus einer Hofstelle darstellt. Die Orientierung der Baugrundstücke in jeweils eigenen, von der eigentlichen Erschließungsstraße abzweigenden Zufahrten und die unterschiedlichen Höhenbezüge ergeben keinen Anschein eines ausreichenden erforderlichen Gewichtes der Wohnnutzung in Oberschwarzen.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

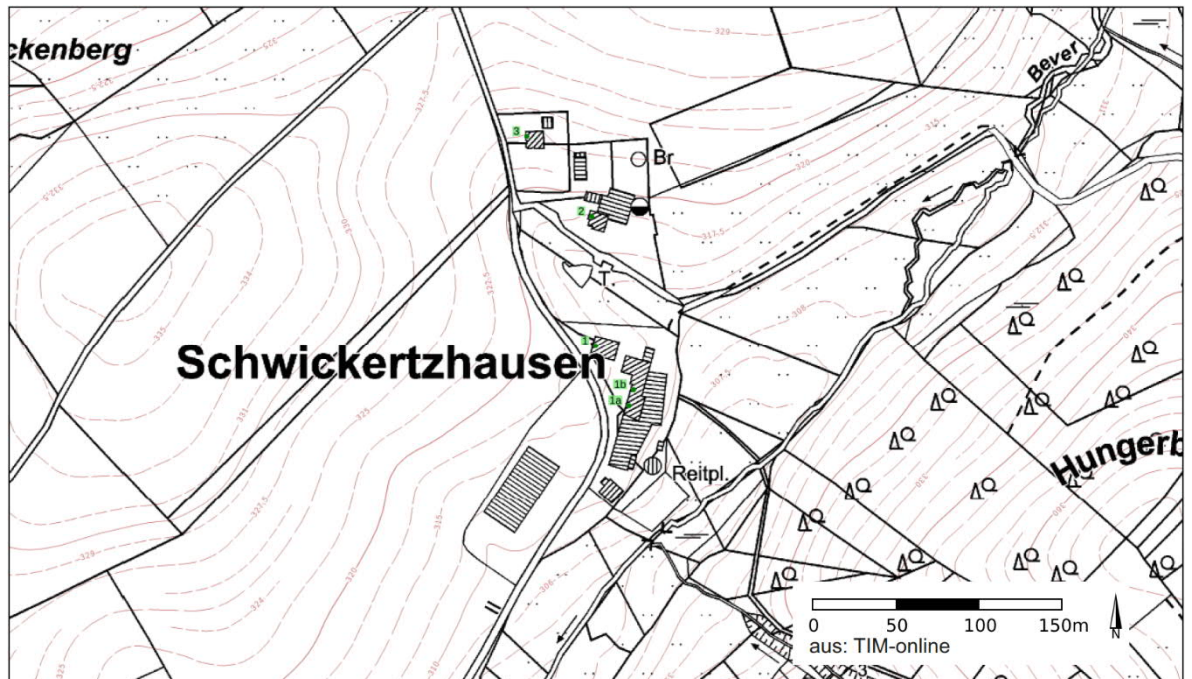
Poshof



Poshof besteht aus zwei Hofstellen und einem freistehenden Wohnhaus. An der nördlichen Hofstelle sind zwei Wohnungen adressiert. Zwischen den beiden Hofstellen liegen Reit-sportanlagen. In Poshof sind die landwirtschaftliche Prägung und die Funktionserfüllung für Außenbereichsvorhaben nicht aufgehoben.

Eine Abgrenzung als Satzungs-bereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

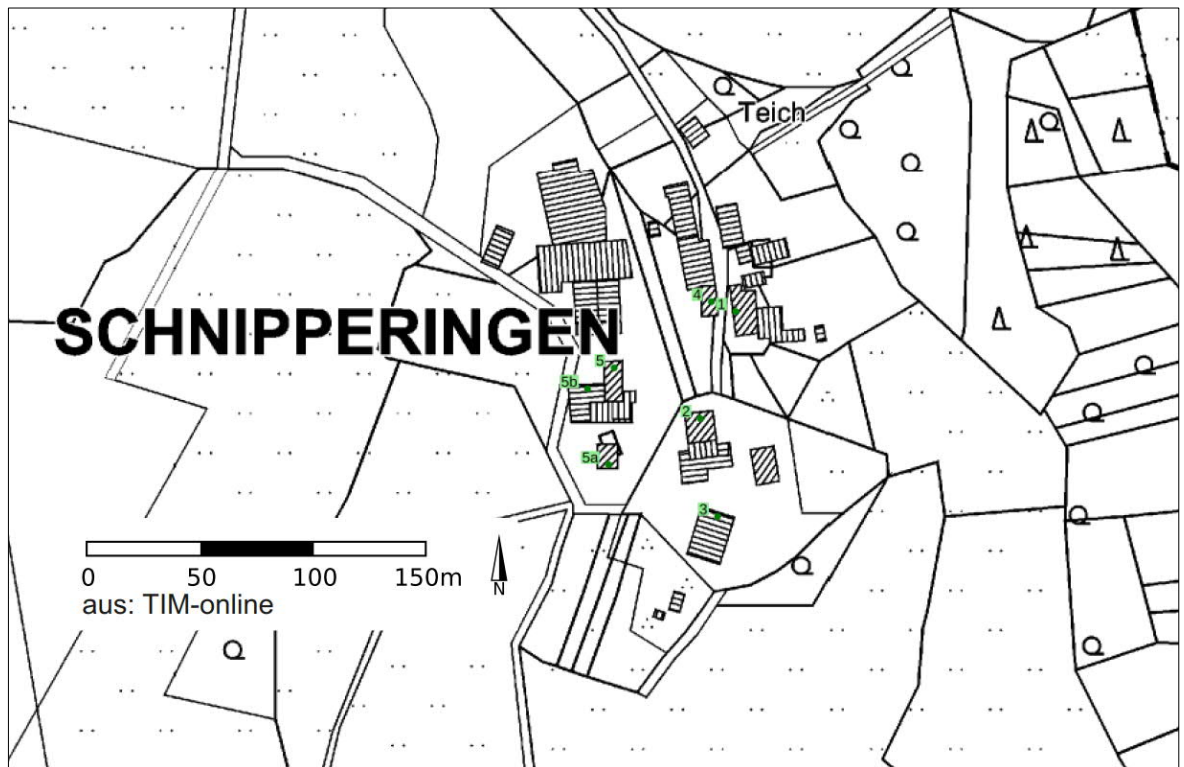
Schwickertshausen



Schwickertshausen ist deutlich zweigeteilt. Am Reiterhof mit seinen großvolumigen Wirtschaftsgebäuden sind zwei Wohnhäuser mit drei Wohneinheiten verzeichnet. In mehr als 60 m Entfernung und mehr als 10 m höher gelegen befinden sich zwei weitere Wohnhäuser, wovon eines freistehend, das andere mit dem Wirtschaftsgebäude der Hofstelle verbunden ist. Weder ist die Prägung durch eine landwirtschaftliche Nutzung aufgehoben noch weisen die beiden Bereiche einzeln das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung auf.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Schnipperingen



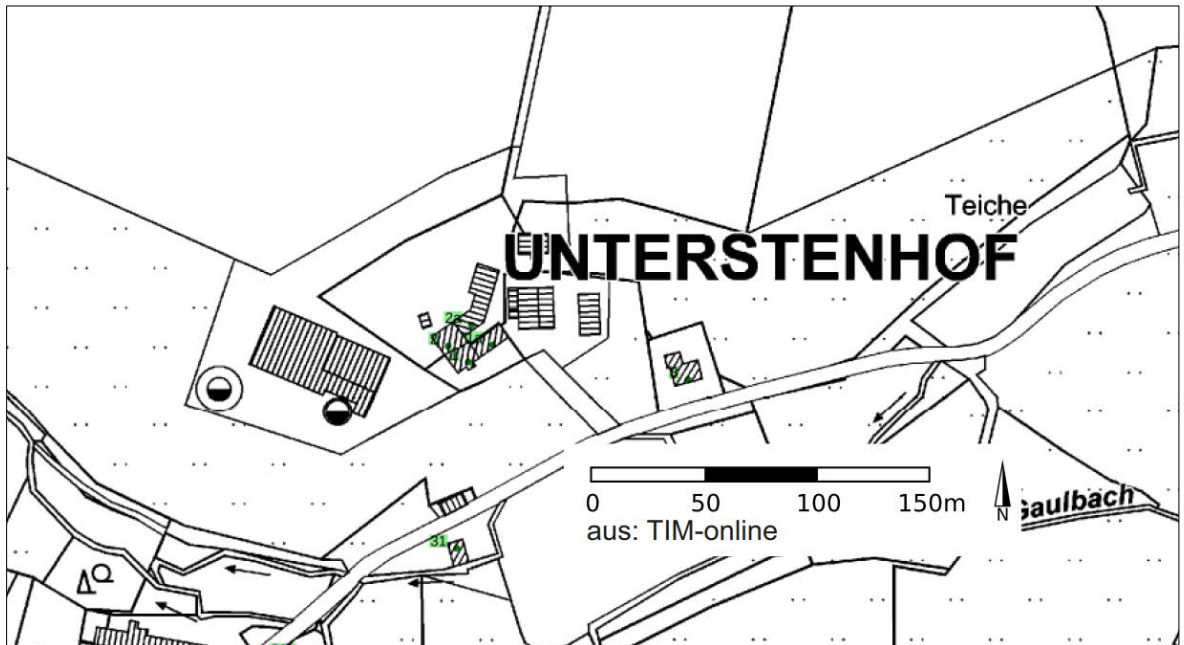
In Schnipperingen liegen die inzwischen als wohngenutzt adressierten Gebäude im Südteil der Siedlung, wo es kaum noch Gebäude mit der Signatur eines Wirtschaftsgebäudes gibt. Diese konzentrieren sich auf den Nordteil. Das verleiht trotz der spürbaren landwirtschaftlichen Prägung der Wohnbebauung ein ausreichendes Gewicht, um gegebenenfalls ein Aufstellungsverfahren für eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit einiger Aussicht auf Erfolg einleiten zu können.

Die Erschließungsstraßen und Wege liegen nicht immer vollständig innerhalb der Katastergrenzen.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Schnipperingen vorgenommen.

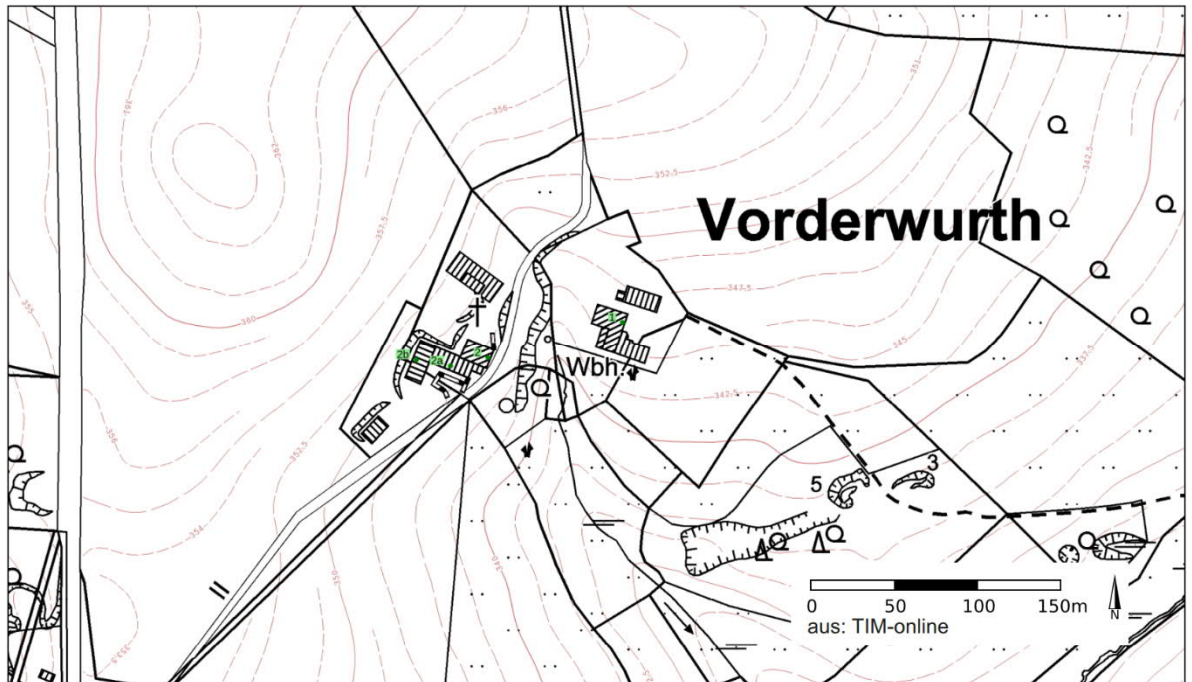
Unterstenhof

In Unterstenhof konzentriert sich die Wohnnutzung auf einen einzigen Gebäudekomplex. Nur ein etwas abgesetztes freistehende Wohnhaus ist auszumachen. Angesichts der in einem Fall sehr großen und prägenden Wirtschaftsgebäude reicht das Gewicht der Wohnnutzung deutlich nicht aus, um einer landwirtschaftlichen Prägung Substantielles entgegen zu setzen.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

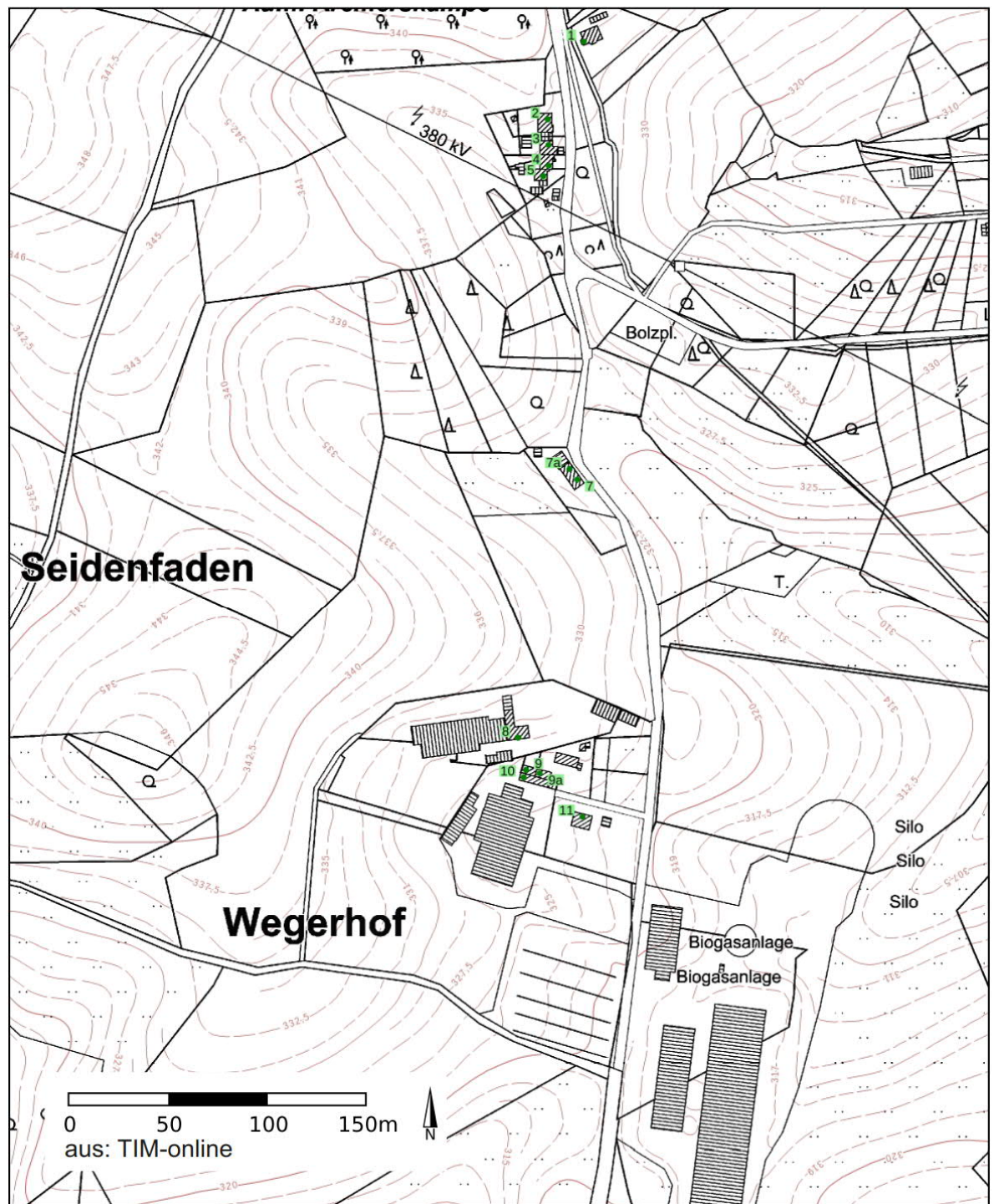
Vorderwurth



Der bauliche Zusammenhang in Vorderwurth wird durch einen etwa 5 m hohen Geländesprung in zwei Bereiche getrennt, sodass sich zwei Hofstellen mit einmal drei und einer Wohnadresse ergeben. Auch ist die Prägung durch die Landwirtschaft nicht überwunden.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

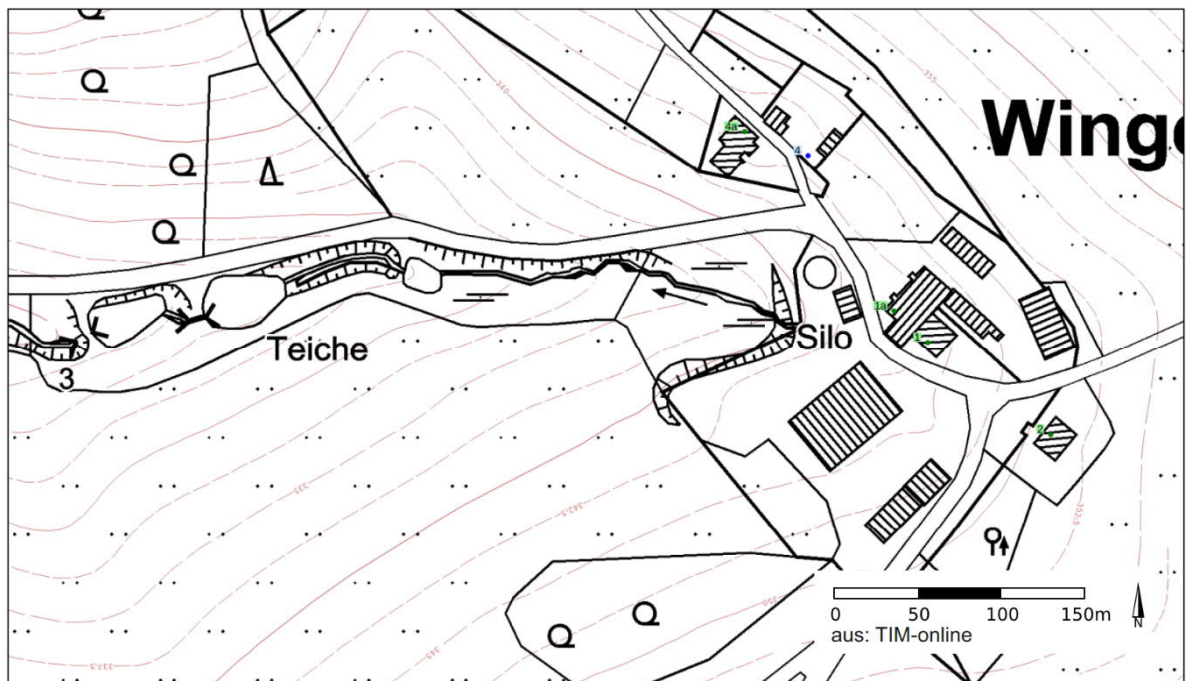
Wegerhof



Postalisch sind vier Bereiche unter Wegerhof adressiert. Der nördlichste Teil weist nur ein freistehendes Wohnhaus auf, nördlich des Abzweigs nach Sassenbach reihen sich vier Wohnhäuser lückenlos aneinander, südlich des Abzweigs ist ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen verzeichnet und die eigentliche Hofstelle wird durch große Wirtschaftsgebäude deutlich landwirtschaftlich geprägt.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

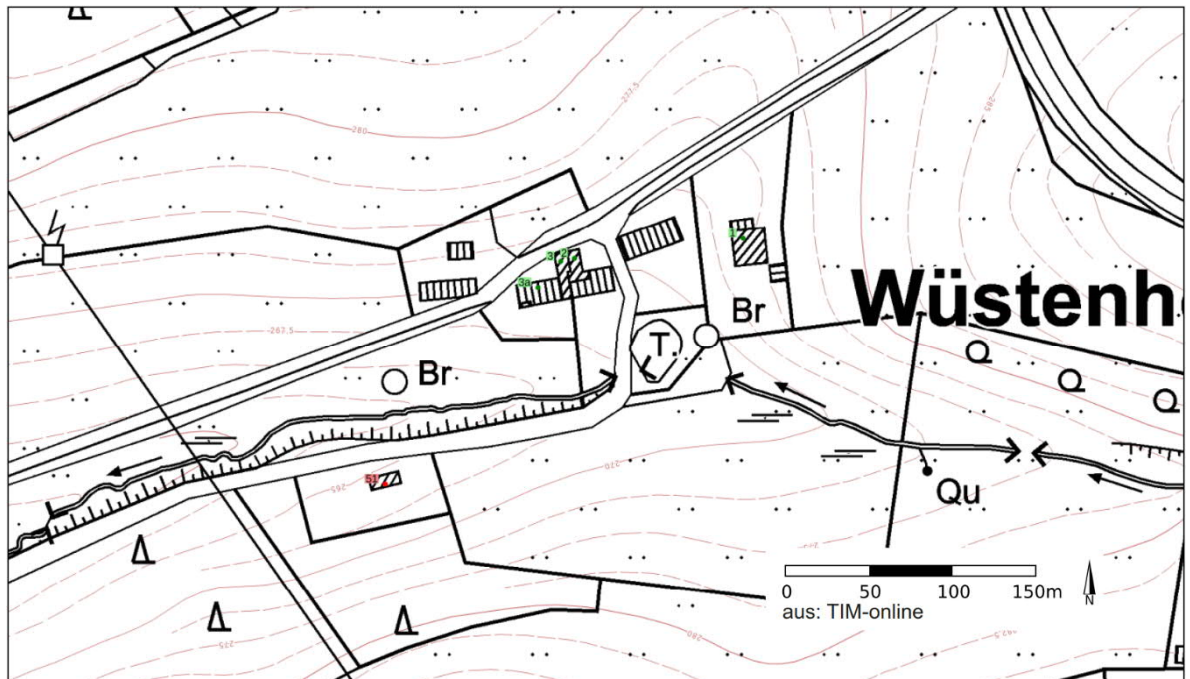
Wingenbach



Der bauliche Zusammenhang in Wingenbach konzentriert sich auf die drei Seiten einer Weggabelung. Hier sind neben drei wohngenutzten Gebäuden auch größere Wirtschaftsgebäude prägend. Nach einer weiteren Gabelung im Nordwesten liegt ein freistehendes Wohnhaus ohne am baulichen Zusammenhang der übrigen Gebäude teilzunehmen.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Wüstenhof (Wipperfeld)



In Wüstenhof bei Wipperfeld ergibt eine Satzungsereichsabgrenzung kein Potential für eine Innentwicklung: es entstehen keine Baulücken.

Eine Abgrenzung als Satzungsereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

6.3 Zusammenfassung

Von den 94 in diesem Untersuchungsschritt betrachteten Siedlungsansätzen weisen 56 schon bei einer ersten Betrachtung nicht das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung auf, sodass auch keine Prüfung erforderlich ist, ob gegebenenfalls die überwiegend landwirtschaftliche Prägung inzwischen aufgehoben ist. Von den verbliebenen 38 Siedlungsbereichen ist bei 27 Weilern aus unterschiedlichen Gründen eine Abgrenzung sachgerecht nicht möglich. Für 11 Siedlungsansätze werden Abgrenzungen vorgeschlagen.

Die nachfolgende Tabelle schafft einen schnellen Überblick:

	Innenentwicklungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungsvorschlag
Arnsberg (Hämmern)	✓	✓	✓	✓
Arnsberg (Wipperfeld)	✓	✓	✓	✓
Beinghausen		✓	✓	
Berge			✓	
Berghausen	✓	✓	✓	✓
Berrenberg		✓		

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Bruch		✓		
Dahl		✓	✓	
Drecke	✓		✓	✓
Eichholz	✓			✓
Engsfeld		✓		
Fliegeneichen		✓		
Frößeln		✓		
Großscherkenbach	✓		✓	✓
Grunewald (Häm- mern)		✓		
Herweg		✓		
Hungerberg				
Isenburg	✓		✓	✓
Kluse		✓		
Mittelschneppen		✓		
Mittelschwarzen		✓		
Mosse				
Nagelsgaul		✓	✓	
Niederscheveling				
Oberdierdorf		✓		
Oberholl (Wipperfeld)	✓	✓	✓	✓
Oberholl (Agatha- berg)	✓		✓	✓
Oberröttenscheid		✓		
Oberschneppen	✓	✓	✓	✓

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Oberschwarzen		✓		
Poshof		✓		
Schwickertzhausen		✓		
Schnipperingen	✓		✓	✓
Unterstenhof		✓		
Vorderwurth				
Wegerhof		✓		
Wingenbach		✓		
Wüstenhof (Wipper- feld)		✓		

7 Siedlungsbereiche ohne Kanalanschluss in Trinkwasserschutzzonen

Eine kleinere Anzahl von Siedlungsbereichen im Außenbereich kam nach der Beurteilung im Gutachten von 2001 für einen Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nicht in Betracht, da sich ein weiteres Ausschlusskriterium aus den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen ergibt, von denen auch der Außenbereich Wipperfürths betroffen ist. In den flächenhaft ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebieten ist in einzelnen Schutzzonen (ab Schutzzone III) der „Neubau sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten“ untersagt, wenn diese nicht an eine Kanalisation angeschlossen werden können und das anfallende Schmutzwasser in einer öffentlichen Abwasseranlage zu behandeln ist.

Im Gutachten 2001 sind 14 Siedlungen aufgeführt, die innerhalb einer der Trinkwasserschutzzonen III, II oder II B liegen und nicht über ein Kanalnetz an eine öffentliche Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen waren und deren Anschluss mittelfristig (bis zum Jahre 2006) auch nicht geplant war.

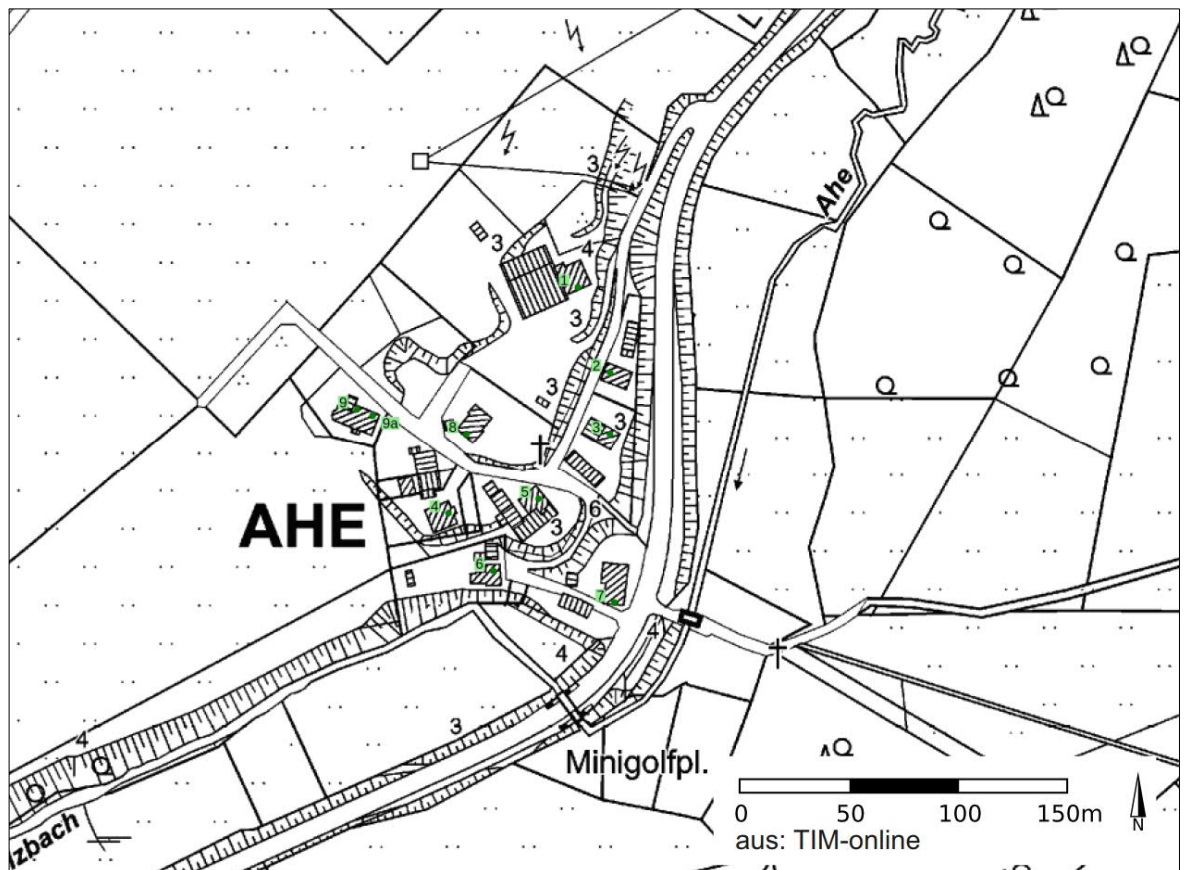
Für zwei Siedlungsbereiche wurden inzwischen Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen (Wüstenhof 2011 und Bergesbirken 2018).

Die übrigen zwölf Siedlungsansätze werden hinsichtlich ihrer Eignung auf die Aufstellung einer Außenbereichssatzung untersucht, unabhängig davon, ob sie inzwischen an das Abwasserkanalsystem angebunden sind oder ob dieses noch ausstehen sollte. Ziel des Abwasserbetriebes der Hansestadt Wipperfürth ist der Anschluss aller Siedlungsansätze im Außenbereich an das Kanalnetz.

Ahe

Die Ortschaft Ahe ist 2013 an das städtische Kanalnetz angeschlossen worden.

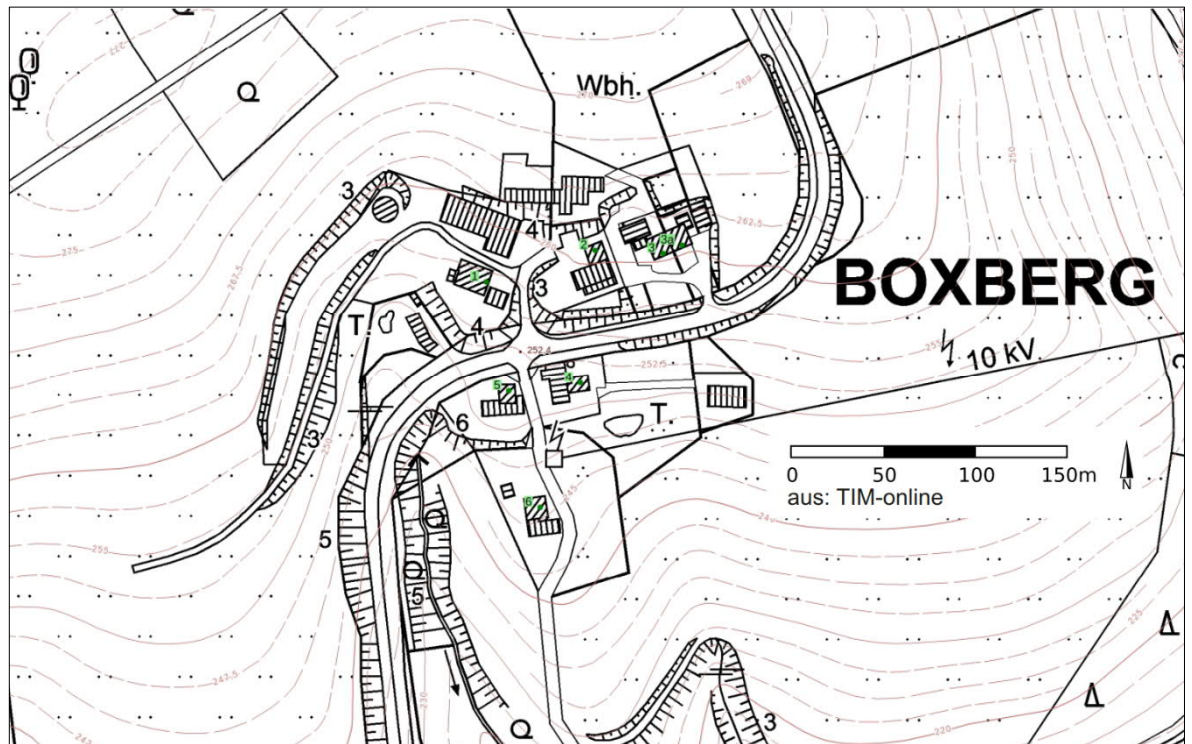
Ahe hat mit zehn adressierten Wohnnutzungen und nur einem großvolumigen Wirtschaftsgebäude eine gegebenenfalls einmal vorhandene landwirtschaftliche Prägung überwunden. Ahe wird überdies geprägt durch gleich mehrere Geländesprünge die eine Abgrenzung des potentiellen Geltungsbereichs einer Satzung erschweren und mögliche zusätzliche Bauplätze deutlich reduzieren. Ein Abgrenzungsversuch wird gleichwohl in Anlage I unternommen.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Ahe vorgenommen.

Boxberg

In Boxberg ist eine Innenentwicklung dieses mit sieben adressierten Wohnnutzungen schon recht dicht bebauten Siedlungsbereichs denkbar, wird aber durch die topografische Situation mit erheblichen Höhenunterschieden sehr erschwert. Auch ein Endmast einer 10kv-Stromleitung wird hinderlich sein. Da Lösungen aber nicht aussichtslos erscheinen, wird in Anlage I eine Satzungsabgrenzung versucht.

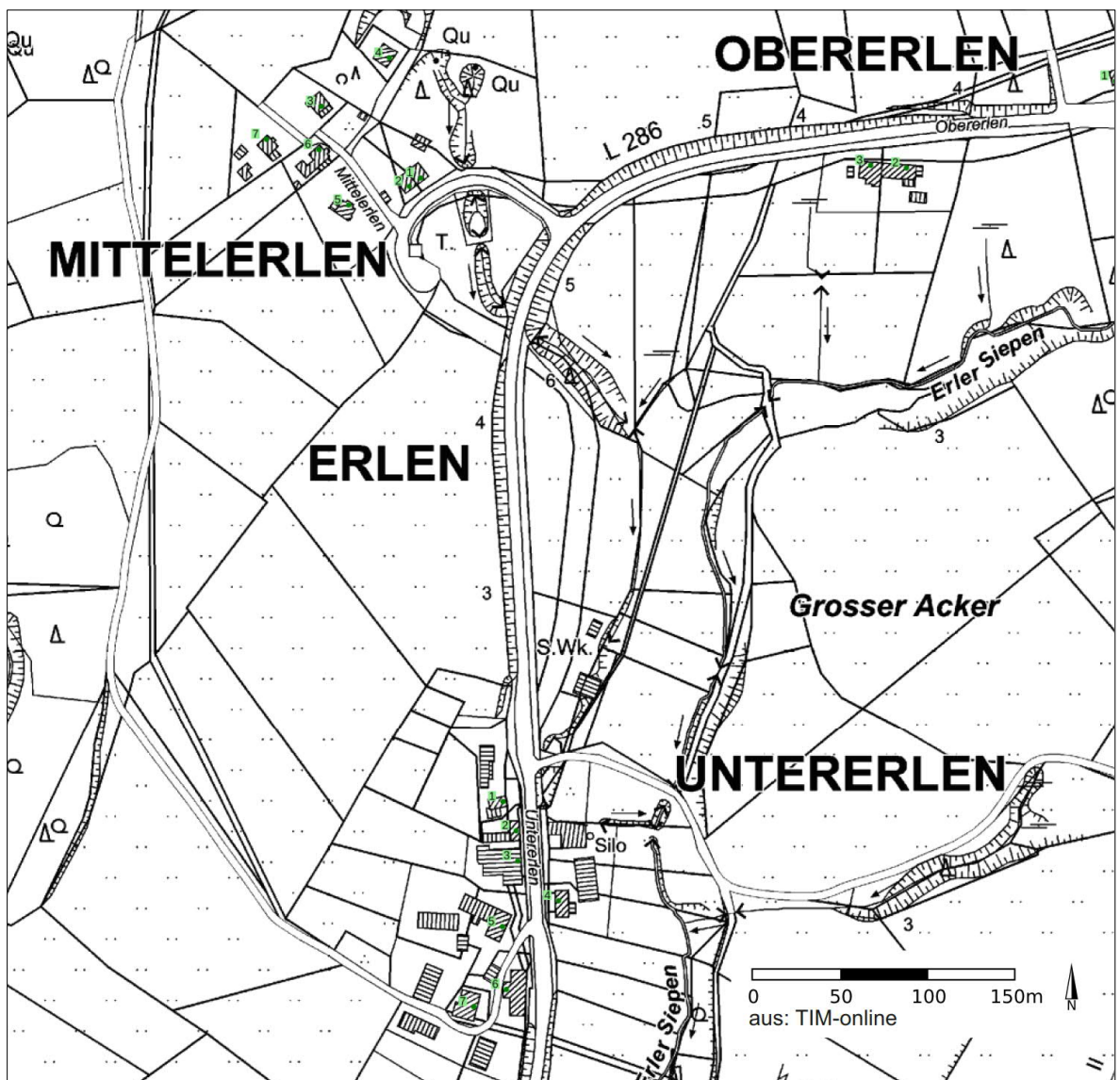


In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Boxberg vorgenommen.

Erlen (Kreuzberg)

Erlen besteht aus drei deutlich voneinander abgesetzten Teilbereichen, die sich entlang der L 286 aneinanderreihen. Obererlen mit seinen drei Wohnadressen, von denen eine einen Ausreißer darstellt, kein ausreichendes Gewicht der Wohnnutzung aufweist, ist Untererlen mit sieben Wohnhäusern und einer Vielzahl von Wirtschaftsbauten sehr kompakt bebaut. Baulücken sind nicht auszumachen, zudem ist eine nach wie vor bestehende landwirtschaftliche Prägung sehr wahrscheinlich.

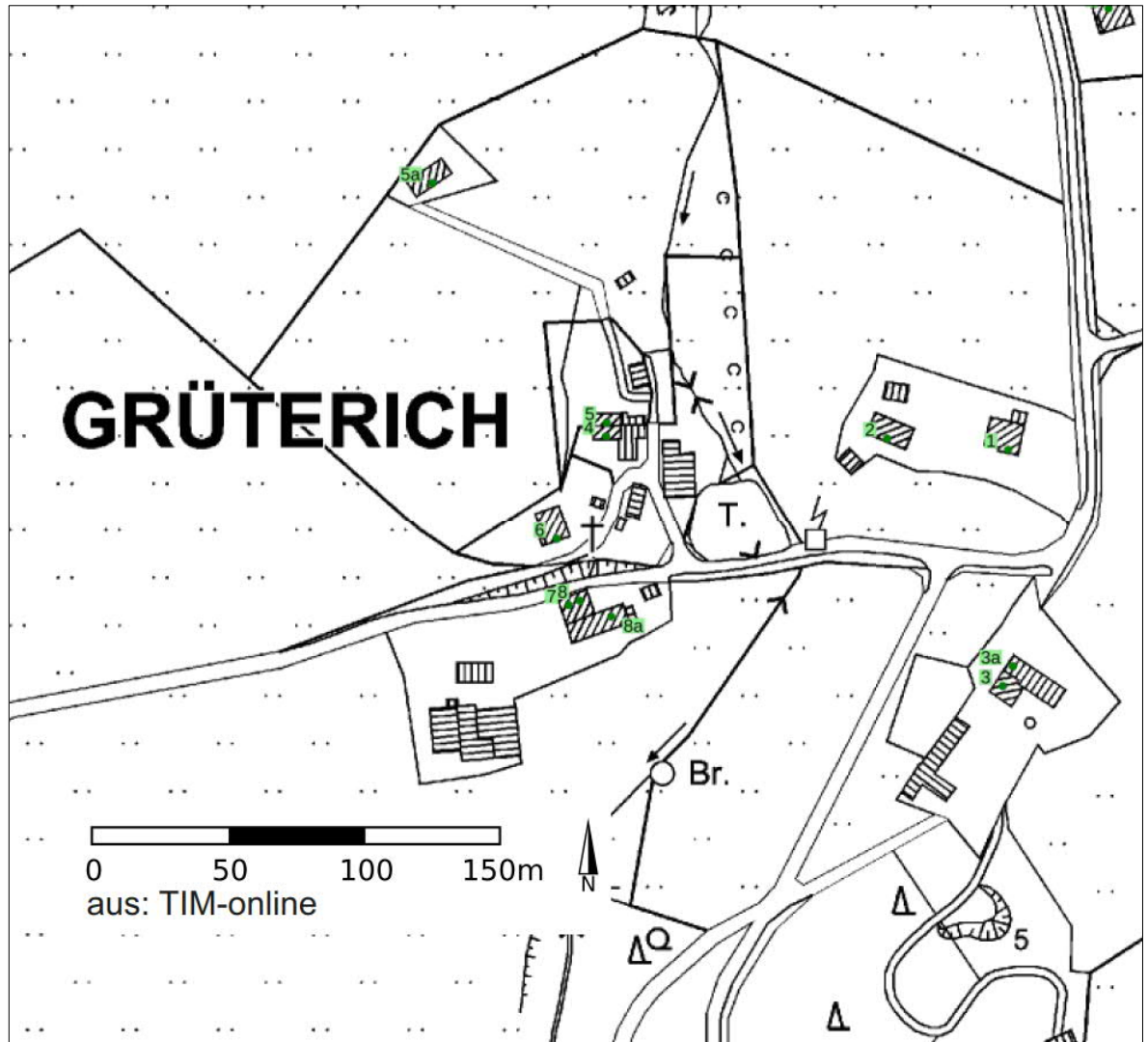
Anders gestaltet sich die städtebauliche Situation in Mittelerlen, das neben ebenfalls sieben Wohngebäuden keine gewichtigen Wirtschaftsbauten aufweist. Die Gebäude sind recht weit gestreut, dennoch ist eine ausreichende städtebauliche Ordnung und Struktur erkennbar, die einen Abgrenzungsvorschlag möglich erscheinen lässt.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Mittelerlen vorgenommen.

Grüterich

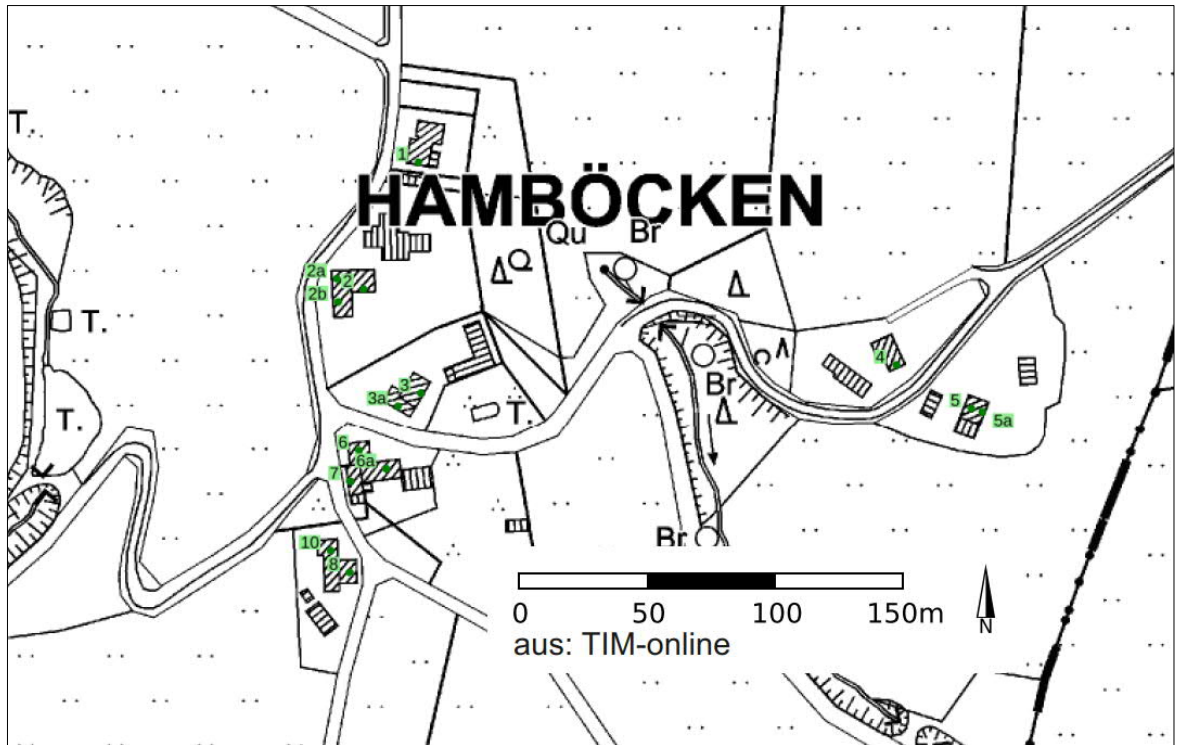
In Grüterich liegen vier Wohnhäuser abseits als Ausreißer eines dichten und kompakten Siedlungskerns. Auch unter Einbeziehung potentiell gewichtiger Wirtschaftsgebäude ist eine Satzungsabgrenzung wegen der weiten Streuung nicht möglich.



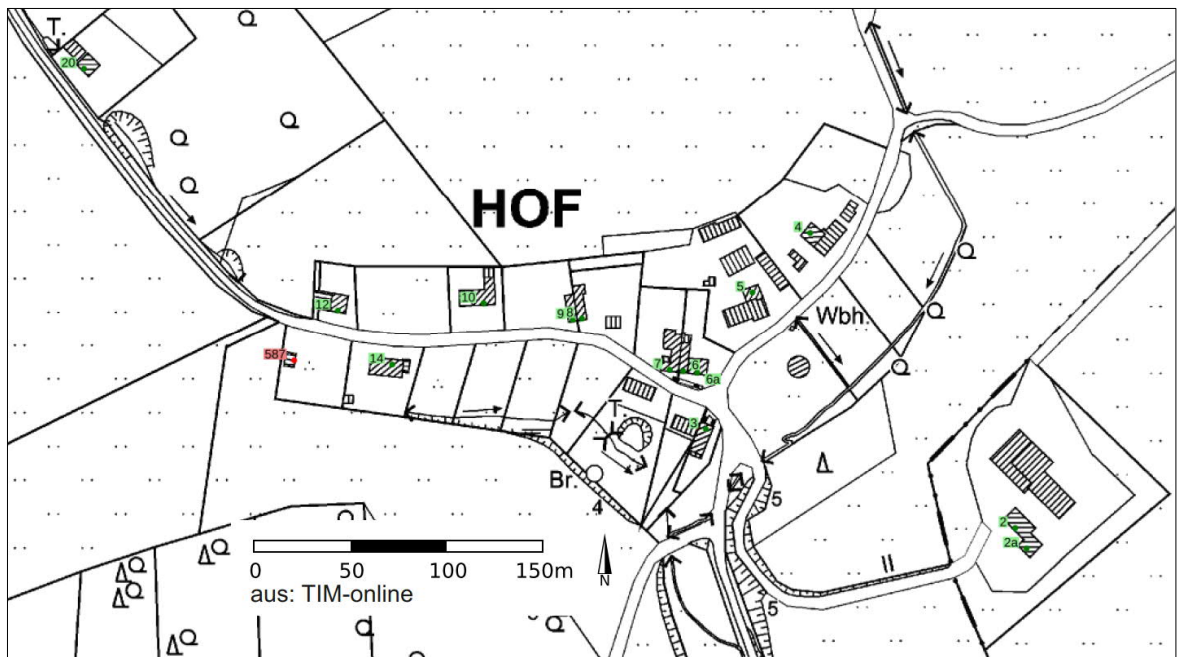
Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Hamböcken

Zwei Wohnhäuser in Hamböcken liegen abseits der übrigen zehn Wohngebäude und sind von diesen durch einen Siefeneinschnitt auch topografisch deutlich abgegrenzt. Der „Siedlungskernbereich“ ist in sich geschlossen, auch die Einbeziehung der drei noch vorhandenen größeren Wirtschaftsgebäude in einen potentiellen Satzungsbereich schafft keine neuen bzw. zusätzlichen Bauplätze für Wohngebäude.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

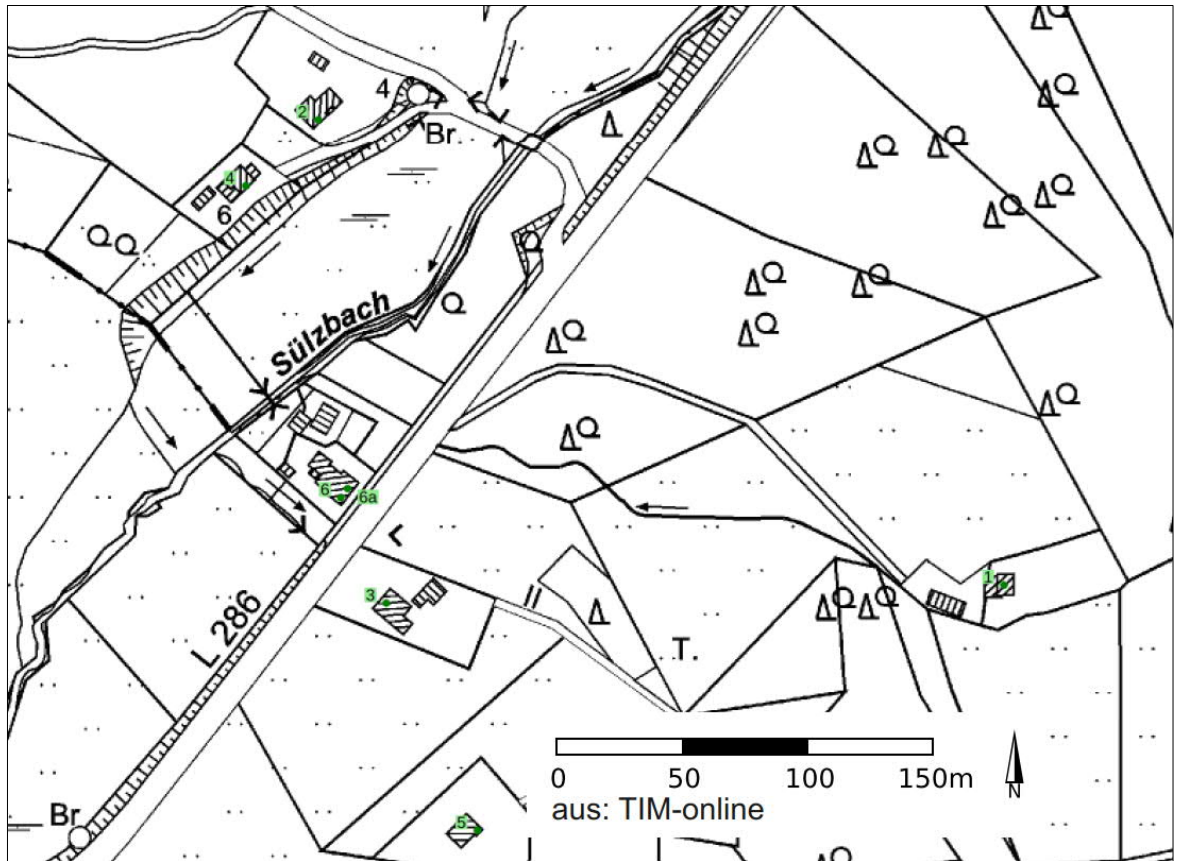
Hof

Die Ortslage Hof wurde 2013 an das Kanalnetz der Hansestadt Wipperfürth angebunden. Für die Ortslage wurde bereits einmal ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung gestellt. Hof ist ein weitgehend geordnet erscheinender Siedlungssplitter, der aus drei Gehöften und mehreren freistehenden Wohnhäusern und Doppelhäusern besteht, die sich entlang einer Straße und einem von dieser abzweigenden Erschließungsstich orientieren. Südöstlich von diesem Bereich befinden sich eine Hofstelle und nordöstlich ein einzelnes Wohnhaus mit Nutzenbau, die jeweils einen Ausreißer darstellen. Eine Abgrenzung des zentraleren Bebauungszusammenhanges ist möglich. Dieser Bebauungszusammenhang „überspringt“ allerdings nicht die Straße nach Süden, wo ein freistehendes Wohnhaus in doch erheblichem Abstand von 160 m zu der Hofstelle auf dieser Straßenseite besteht.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Hof vorgenommen.

Hommersbrüche

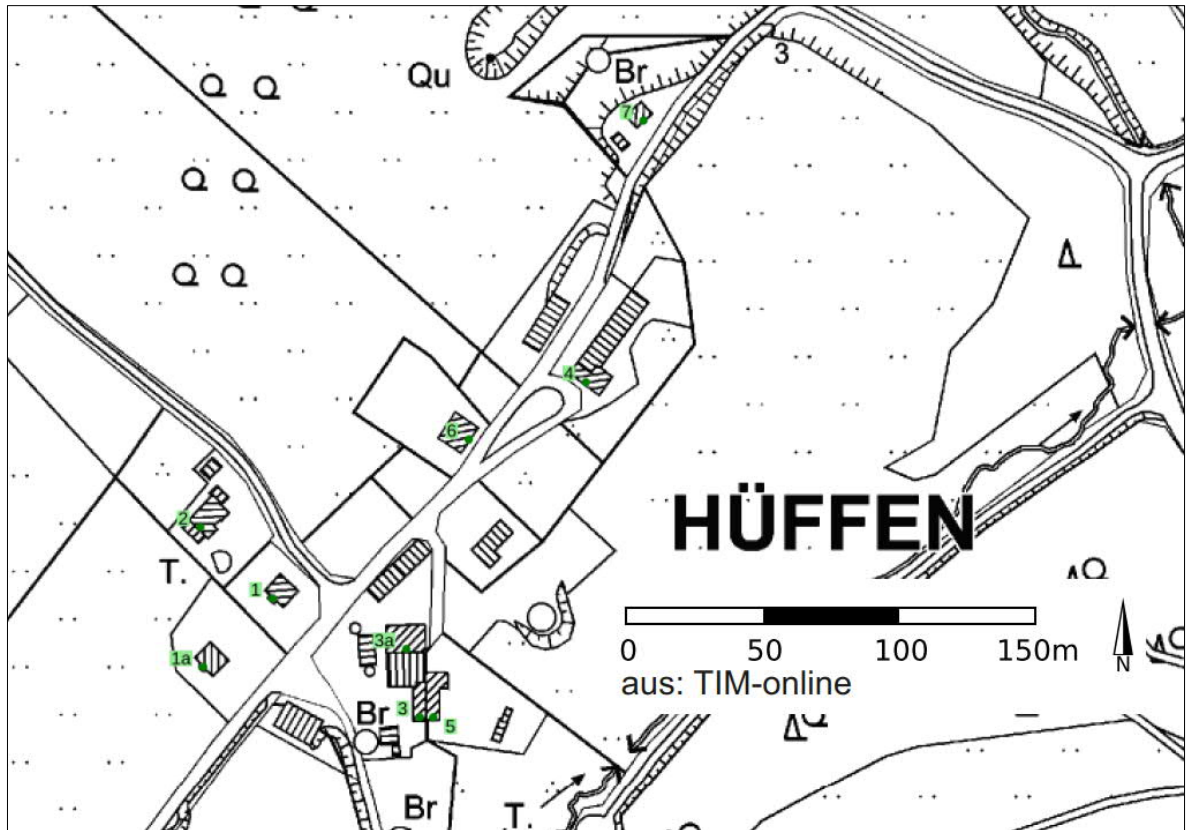
Unter der (alten) Feldbezeichnung werden einzelne Siedlungssplitter zusammengeführt, die bis zu drei Wohnhäuser aufweisen. Sie sind zu weit gestreut und haben einzeln kein ausreichendes Gewicht, um einen Siedlungsansatz zu begründen und eine Außenbereichs-satzung abgrenzen zu können.



Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Hüffen

Hüffen ist im Wesentlichen ein lang gestrecktes Straßendorf. Soweit sich die vorhandenen Wirtschaftsgebäude als hinreichend massiv erweisen, ist eine Abgrenzung für einen Satzungsbereich möglich, wobei gegebenenfalls auch die mit über 60 m sehr breite Baulücke zwischen den Hausnummern 1 und 6 durch das „Überspringen“ über die Erschließungsstraße mit zwei Bauplätzen ermöglicht werden kann.

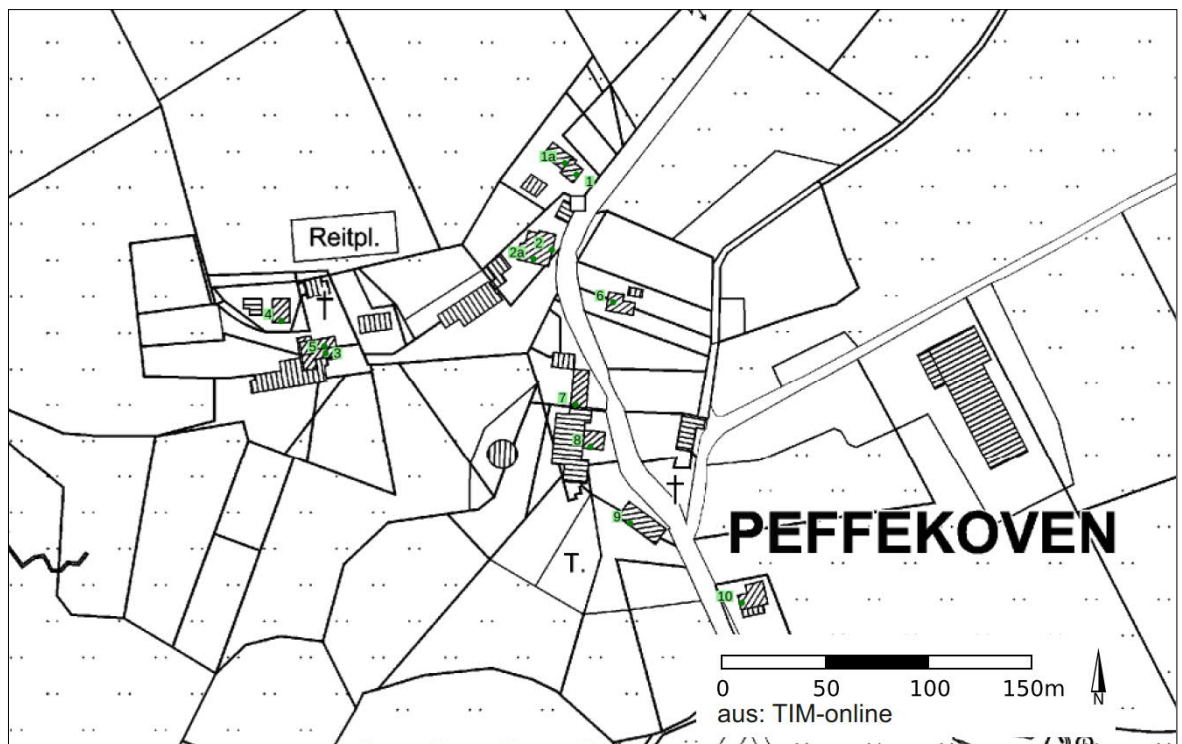


In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Hüffen vorgenommen.

Peffekoven

In Peffekoven ist östlich der Erschließungsstraße neben den zwei dort vorhandenen Wohnhäusern ein weiteres Wirtschaftsgebäude dicht neben dem vorhandenen entstanden, dass (noch) nicht im Kataster verzeichnet ist. Weisen diese beiden Gebäude eine ausreichende bauliche Qualität auf, lässt sich bei einer Bereichsabgrenzung für eine Satzung eine Baulücke ausmachen zwischen diesen Gebäuden und der Hausnummer 6. Die weiter südlich liegende Hausnummer 10 hat als Ausreißer keine Bindung zum übrigen Siedlungsbereich.

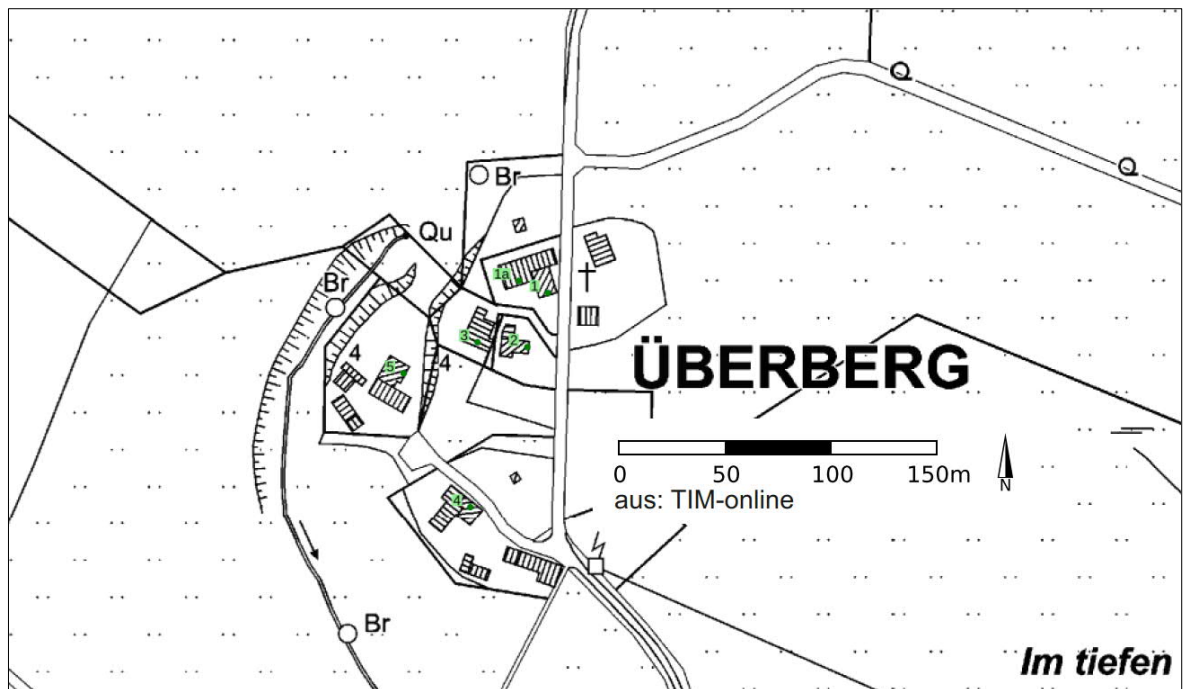
Der nach Westen abzweigende Stichweg ist nicht im Kataster als eigenständiges Grundstück vorhanden. In diesem Bereich entstehen bei einer Satzungsbereichsabgrenzung keine zusätzlichen Bauplätze, bei denen zudem die Erschließung nicht gesichert ist.



In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Peffekoven vorgenommen.

Überberg

In Überberg erreicht die Wohnnutzung nicht das nötige Gewicht gegenüber einer landwirtschaftlichen Prägung. Keine der sechs Wohnadressen ist ein freistehendes Wohngebäude, alle sind baulich verbunden mit in der Regel mindestens gleichgroßen Wirtschaftsgebäuden. Zwischen der Hausnummern 3 und 2 sowie der Hausnummer 4 tritt der Außenbereich in den Siedlungsbereich vor, ohne seine Funktionsfähigkeit zu verlieren.

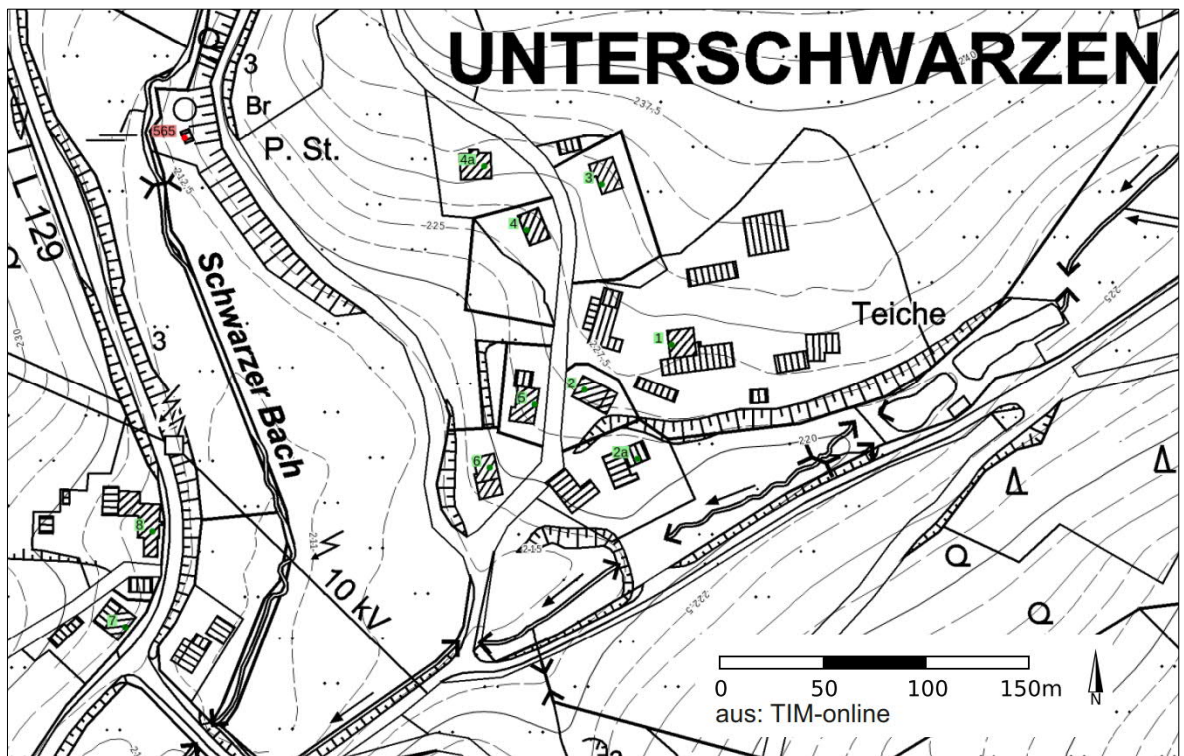


Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Unterschwarzen

Unterschwarzen ist seit 2006 kanaltechnisch angeschlossen.

In Unterschwarzen entwickelt sich eine recht geschlossene Bebauung in Höhenlagen zwischen etwa 215 bis 235 m ü NHN. Entsprechend schwierig wird sich das Füllen von Baulücken gestalten. Auch wird eine landwirtschaftliche Prägung nicht vollständig aufgehoben, bei einem allerdings deutlich feststellbaren Gewicht der Wohnbebauung. Hier wird zudem die bauliche Qualität der vielen einzelnen Wirtschaftsgebäude zu prüfen sein. Die Hausnummern sieben und acht liegen zu weit abseits und durch die Bachaue des Schwarzer Bach vom übrigen Siedlungsbereich getrennt und können nicht in eine Abgrenzung einbezogen werden.

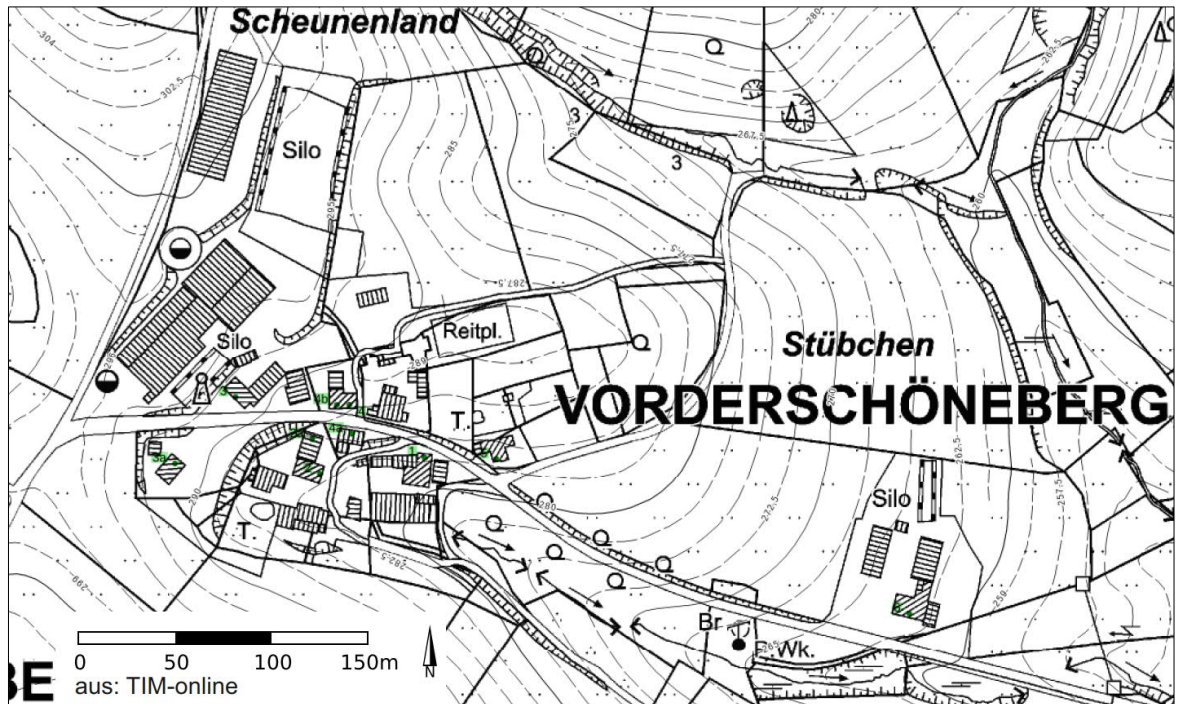


In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Unterschwarzen vorgenommen.

Vorderschöneberg

Vorderschöneberg ist ein mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden dicht bebautes Haufendorf, wobei eine Hofstelle mit außergewöhnlich großen Wirtschaftsgebäuden sowie ein kleiner Reiterhof/Reitstall randständig das Haufendorf ergänzen, so dass eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung anzunehmen ist.

Eine weitere Hofstelle liegt weit entfernt als Einzelgehöft und das Wohnhaus mit der Hausnummer 3a ist durch einen gehölzbestandenen Einschnitt vom übrigen Bereich getrennt. Auch mit der Einbeziehung der potentiell massiven landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude bzw. -anlagen lassen sich keine Wohnbaupotentiale in Vorderschöneberg heben.



Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

7.1 Zusammenfassung

Bei den zwölf erneut untersuchten Siedlungsbereichen konnte bei fünf Weilern aus unterschiedlichen Gründen eine Abgrenzung sachgerecht nicht vorgenommen werden. Für sieben Siedlungsansätze werden Abgrenzungen vorgeschlagen.

Die nachfolgende Tabelle schafft einen schnellen Überblick:

	Innenentwicklungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungsvorschlag
Ahe	✓	✓	✓	✓
Boxberg	✓	✓	✓	✓
Mittelerlen	✓	✓	✓	✓
Grüterich		✓		

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Hamböcken		✓		
Hof	✓	✓	✓	✓
Hommersbrüche				
Hüffen	✓	✓	✓	✓
Peffekoven	✓		✓	✓
Überberg		✓		
Unterscharzen	✓		✓	✓
Vorderschöneberg				

8 Sonstige Siedlungsbereiche

Im Gutachten von 2001 wurden auch Siedlungsbereiche erfasst, die weniger als die damals als erforderliches Gewicht der Wohnbebauung im Verhältnis zur Siedlungsstruktur im Außenbereich der Hansestadt Wipperfürth identifizierten 6 Wohnhäuser aufweisen und nicht unter die vorstehend behandelten Kriterien (Prägung durch die Landwirtschaft, fehlender Kanalanschluss in Trinkwasserschutzgebieten) fallen. Da nach der Wipperfürther Kriterienliste zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen die Mindestanforderung an das Gewicht der Wohnnutzung auf 4 Wohnhäuser festgelegt ist, wird für die Siedlungsbereiche mit 4 und 5 Wohnhäusern des Gutachtens von 2001 nachfolgend eine Ersteinschätzung zur Eignung als Satzungsgebiet und gegebenenfalls ein Abgrenzungsvorschlag erarbeitet.

8.1 Sonstige Siedlungsbereiche mit weniger als 4 Wohnhäusern

Bei den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Siedlungsbereichen gibt es nach wie vor kein hinreichendes Gewicht der Wohnnutzung (mindestens 4 Wohnhäuser nach der Wipperfürther Kriterienliste).

Ortsname	Wohn- häuser	Wirtschafts- gebäude	Kurzbeschreibung
Alfen	3	9	Hofstelle(n)
Anschlag	1	3	nur teilweise im Stadtgebiet, mehrheitlich zu Halver
Biesenbach/Fabrik	2	8	Gewerbliche Nutzung prägt

Ortsname	Wohnhäuser	Wirtschaftsgebäude	Kurzbeschreibung
Birkerhof	1	4	Hofstelle
Buchholz	3	-	Weit gestreut
Dievesherweg	1	-	Einzelhaus
Hasenburg	3	5	weit gestreut, Zeltplatz
Hasselbick	3	2	Streubebauung
Hinterwuth	1	3	vermutlich Reiterhof
Kofeln	3	8	Hofstelle(n)
Kohlgrube	3	2	in sich geschlossen
Langensiefen	2	3	Hofstelle(n)
Mersewinkel	2	3	Hofstelle(n)
Neumühle	3	1	Sehr weit gestreut, kein Zusammenhang
Niederholl	3	5	Hofstelle(n)
Oberweinbach	2	5	Hofstelle(n)
Ommerborn	1	2	Kloster
Ritterlöh	3	3	Splittersiedlung
Schollenbach	1	-	Einzelhaus
Unterlüttgenau	1	1	Hofschaft
Wildblech	3	5	Randlage Gewerbegebiet Klingsiepen
Wüstenhof	3	5	Hofstelle(n)

8.2 Siedlungsbereiche mit 4 und 5 Wohnhäusern

Nachfolgend werden Siedlungsbereiche mit 4 und 5 Wohnhäusern überprüft, ob die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung im Einzelfall gegeben sind und ein Abgrenzungsvorschlag Sinn ergibt.

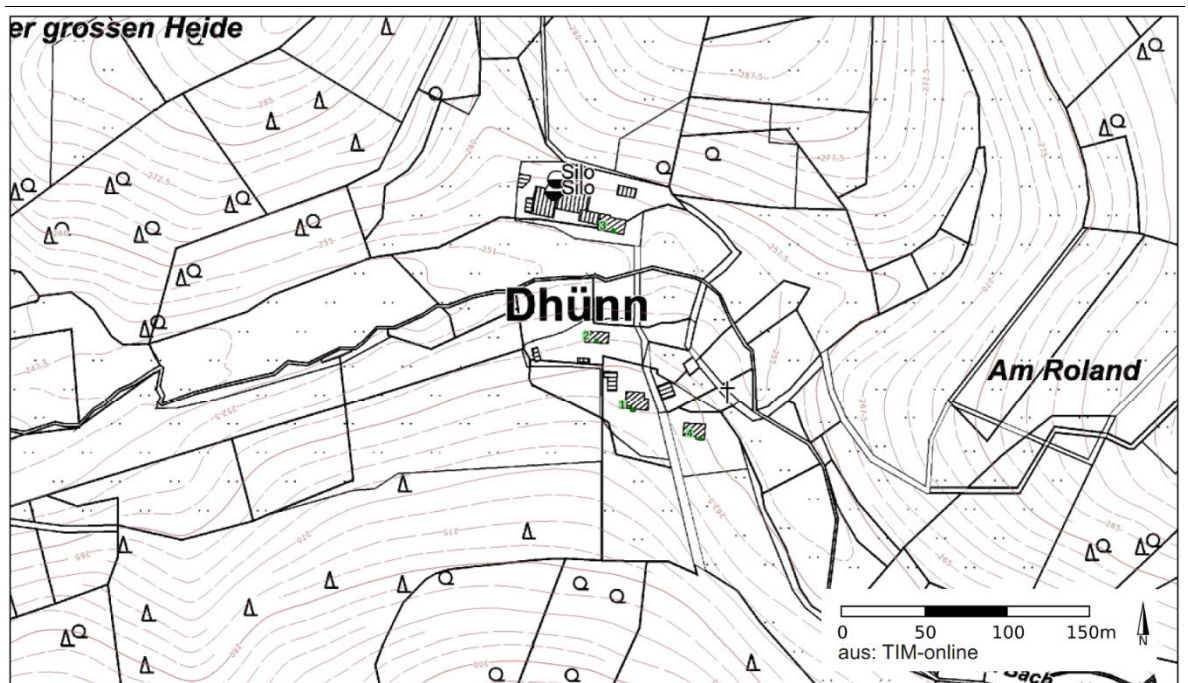
Bengelshagen



Nimmt man Liegenschaftskataster und Luftbild zusammen zur Hand, erkennt man, dass der Siedlungsbereich Bengelshagen kein Potential für eine Innenentwicklung mehr hat. Bengelshagen ist in sich geschlossen.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

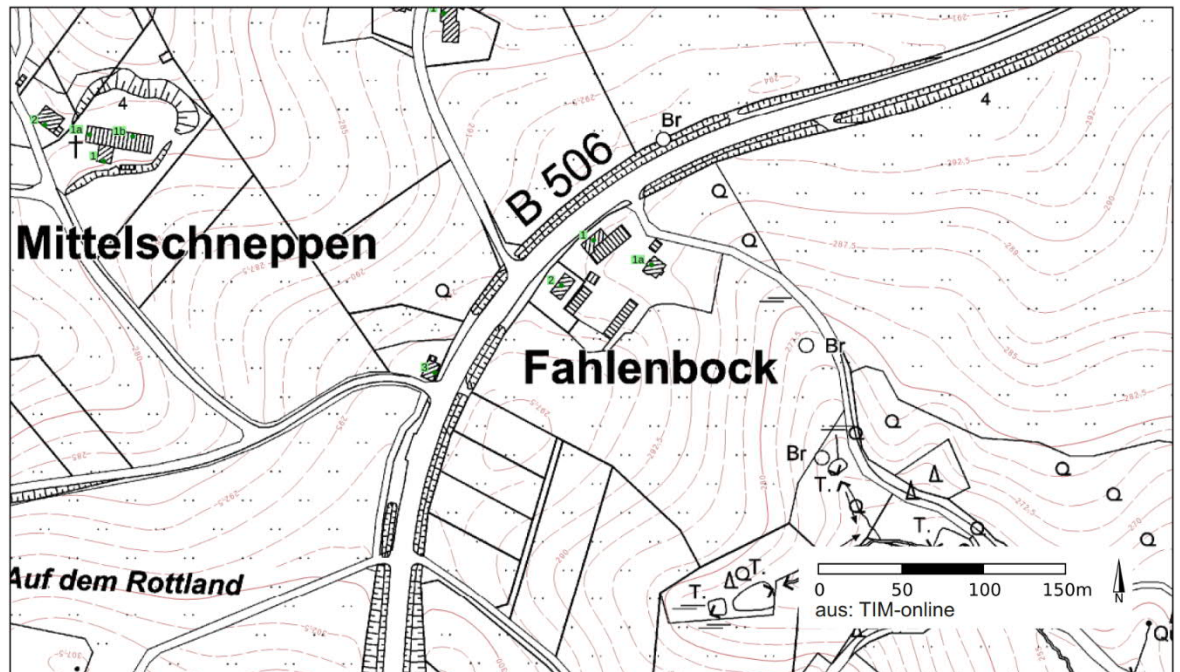
Dhünn



In Dhünn sind drei nahe beieinander gelegene Wohnhäuser und eine Hofstelle mit einem Wohnhaus durch den Bacheinschnitt des Großer Dhünn Bach getrennt. Eine Baulücke ergibt sich auch unter Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude nicht.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

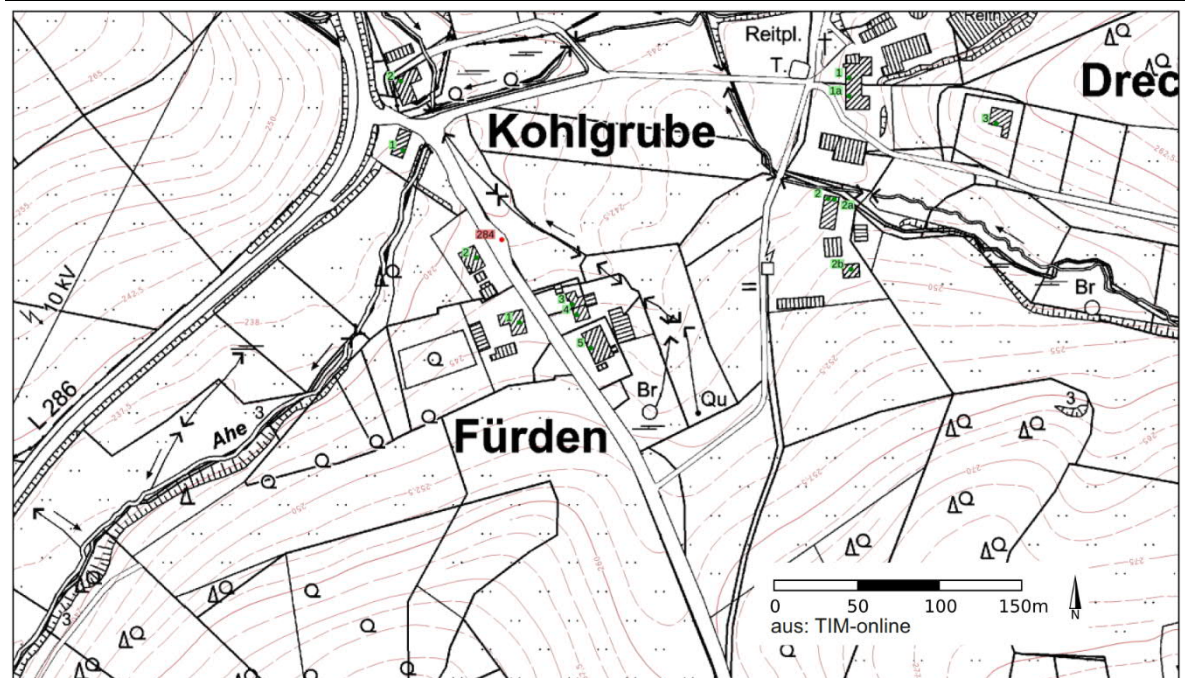
Fahlenbock



Die drei Wohnhäuser zusammen mit den zwei Wirtschaftsgebäuden und das Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der B 506 in einiger Entfernung ergeben keinen Siedlungsansatz, der ein wenigstens geringes Entwicklungspotential aufweist.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

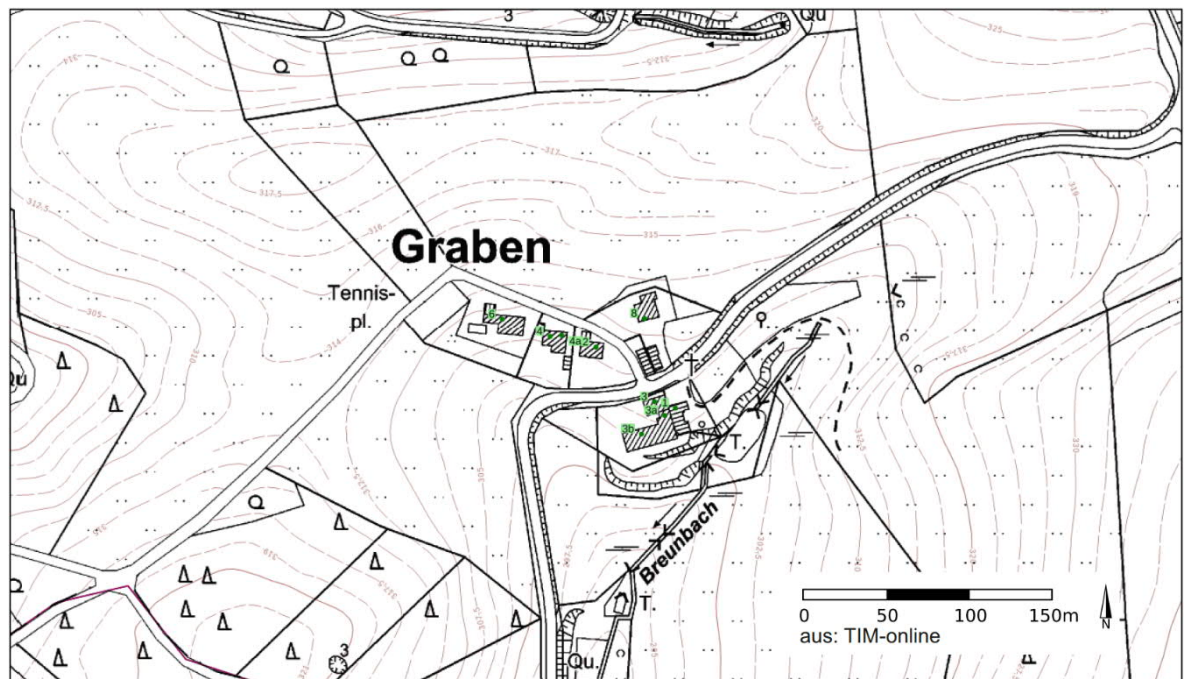
Fürden



In Fürden entsteht auch durch die Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden in den Satzungsgebiet kein Innenentwicklungspotential. Fürden ist ein in sich geschlossener Siedlungsgebiet.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

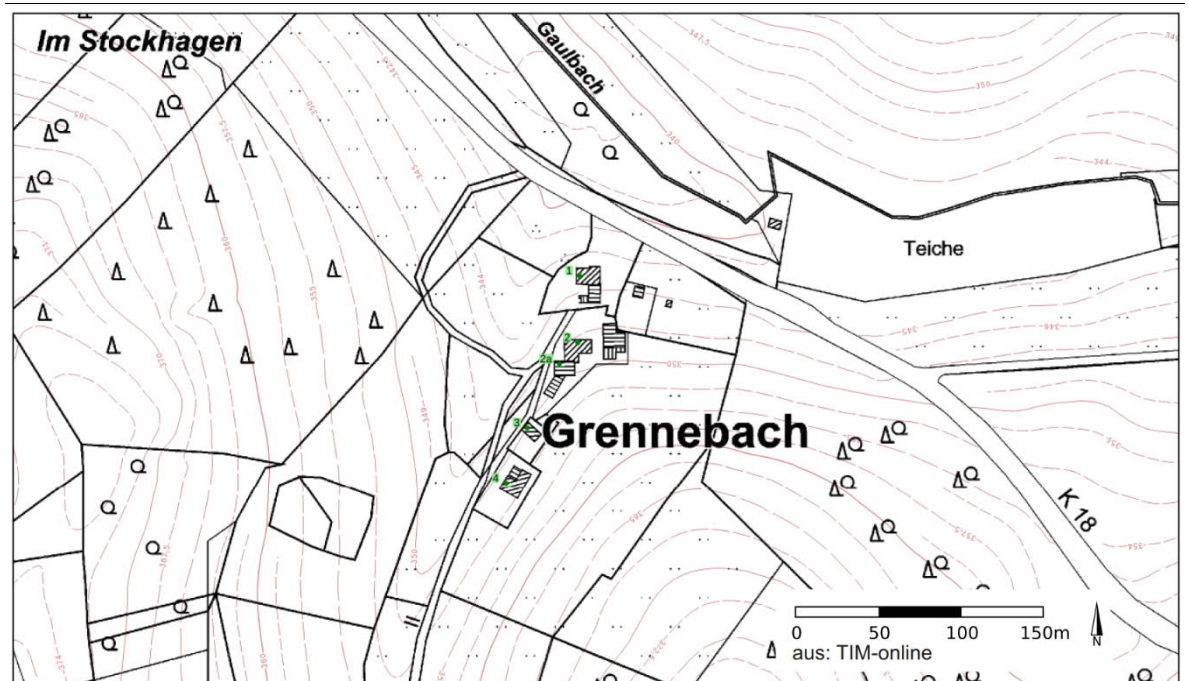
Graben



Graben ist ein in sich geschlossener Siedlungsbereich. Es gibt keine Baulücke, die einen Satzungsbereich begründen kann.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

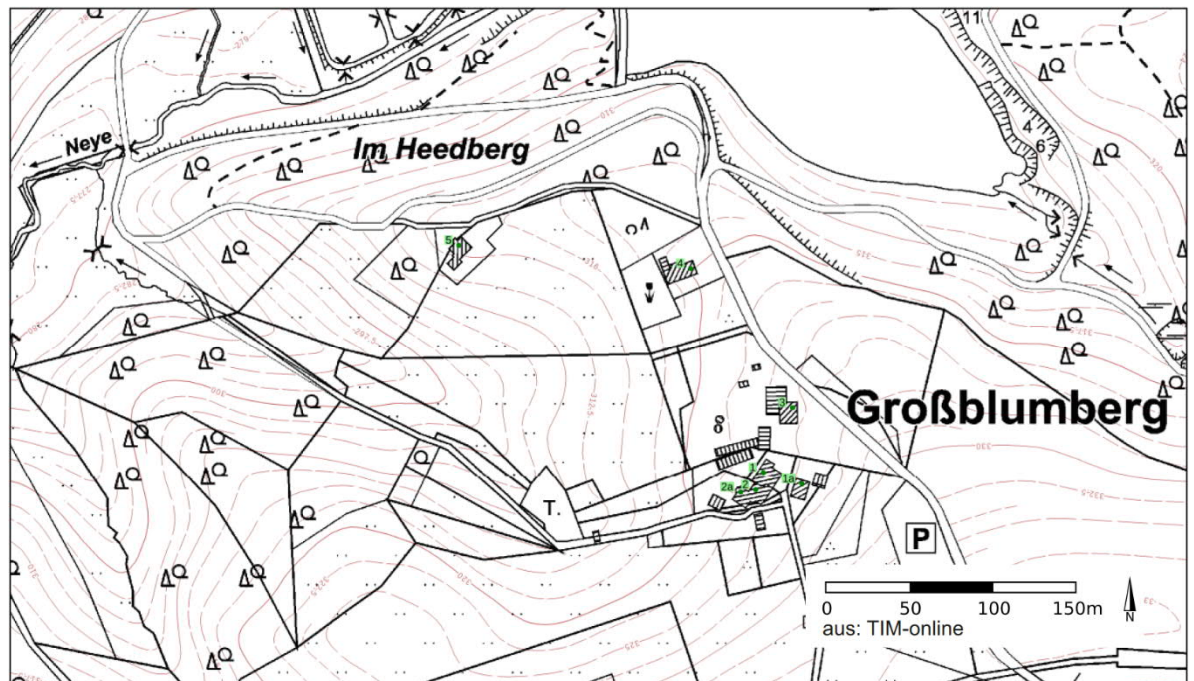
Grennebach



In Grennebach reihen sich die fünf Wohnhäuser dicht an dicht entlang einer schmalen Erreichungsstraße, die teilweise nicht innerhalb der Katastergrenzen verläuft.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

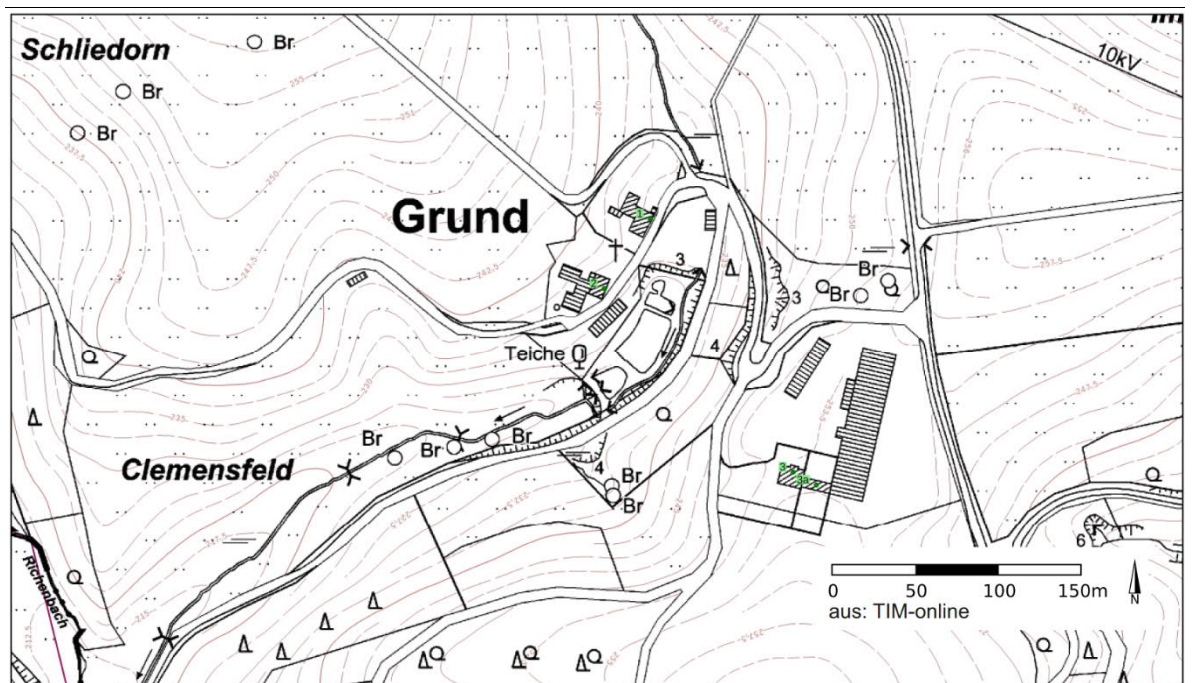
Großblumberg



In Großblumberg bilden fünf Wohnhäuser einen stark verdichteten Gebäudekomplex ohne nutzbare Baulücken, während zwei weitere freistehende Wohnhäuser in großem Abstand zueinander und von der Gebäudeansammlung entfernt für sich allein stehen.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

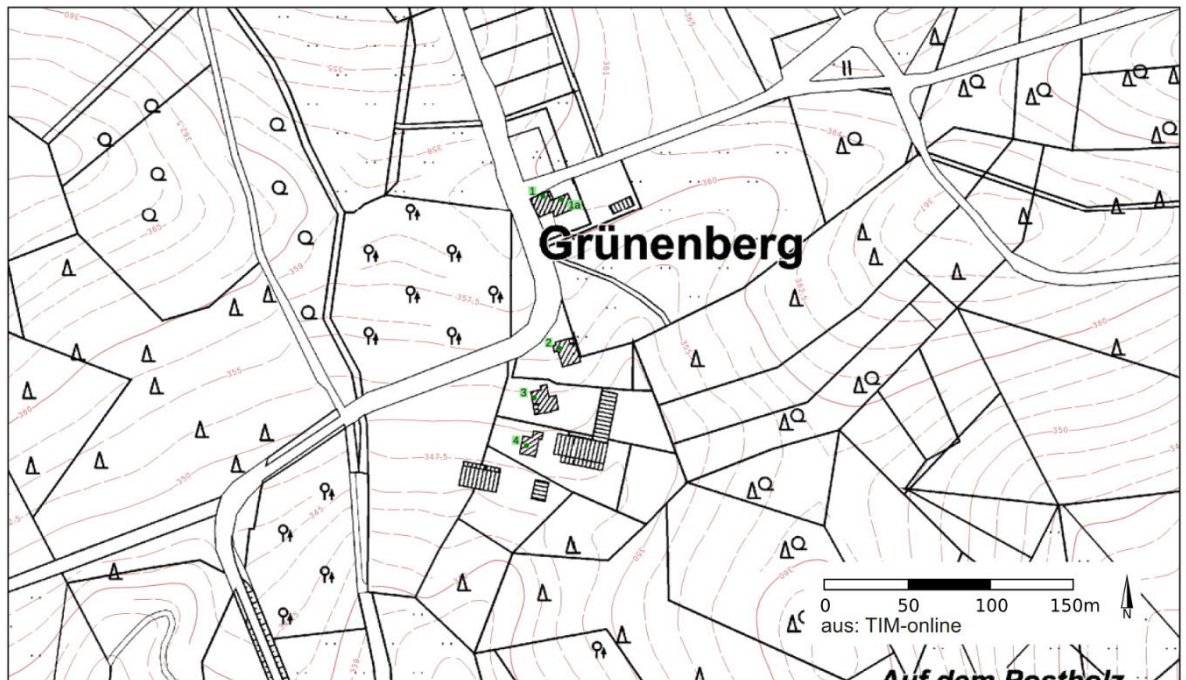
Grund



Grund teilt ein steiler Hangrücken in zwei Bereiche mit jeweils zwei Wohngebäuden. Ein Zusammenrücken durch eine Satzungsabgrenzung sprengt den Rahmen des Möglichen für eine Außenbereichssatzung.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

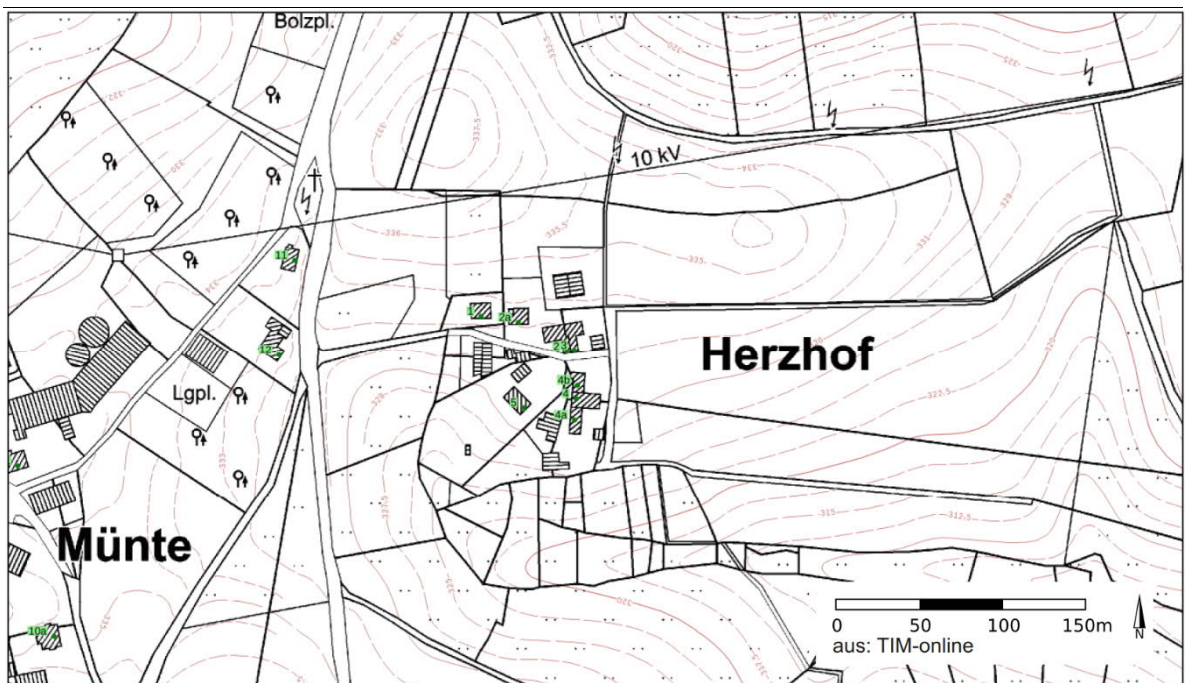
Grünenberg



Zwischen den drei in geordneter Reihung an der Gärtnerei errichteten Wohnhäusern und dem Wohnhaus an der Straße nach Agathaberg klafft eine Lücke von mehr als 75 m. Hier tritt der Außenbereich bis an die Landstraße L 284 vor.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

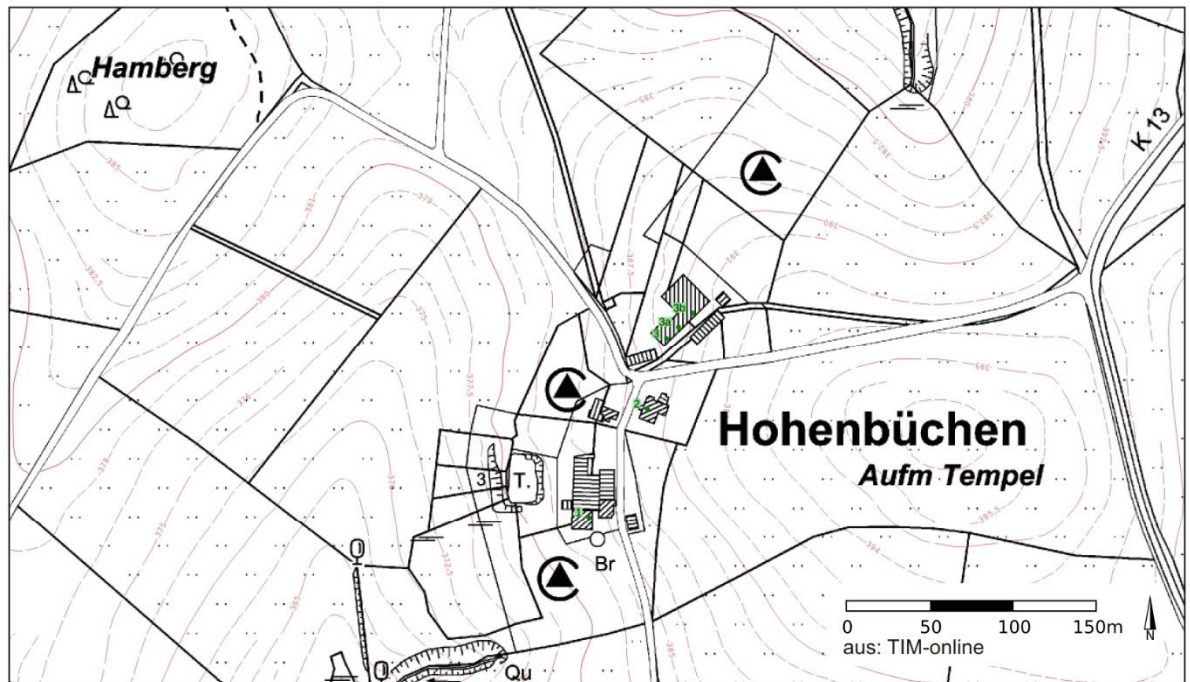
Herzhof



Auch die Einbeziehung der am Rande gelegenen Wirtschaftsgebäude in eine Satzungsbereichsabgrenzung ergibt kein zusätzliches Baugrundstück. Das Innenentwicklungspotential von Herzhof beschränkt sich auf Anbauten und Erweiterungen.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

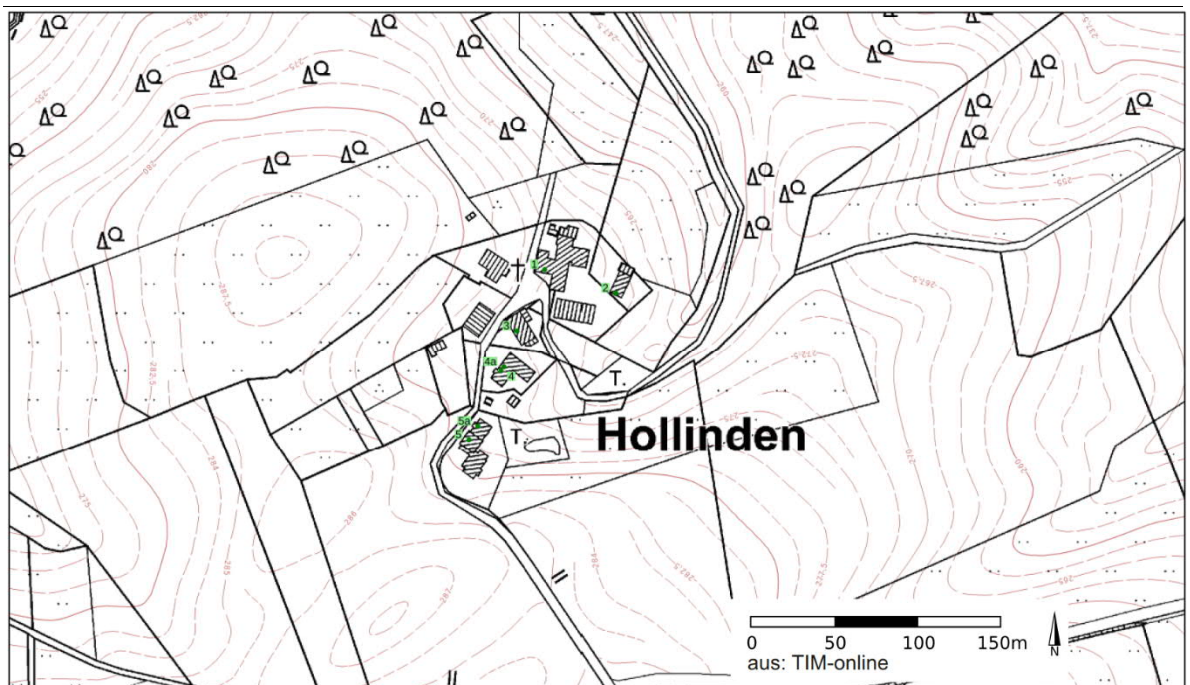
Hohenbüchen



Hohenbüchen wird geprägt durch einen großen und zwei kleinere Campingplatzanlagen. Aber zwischen den vorhandenen Gebäuden entstehen bei einer Satzungsbereichsabgrenzung keine zusätzlichen Bauplätze.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

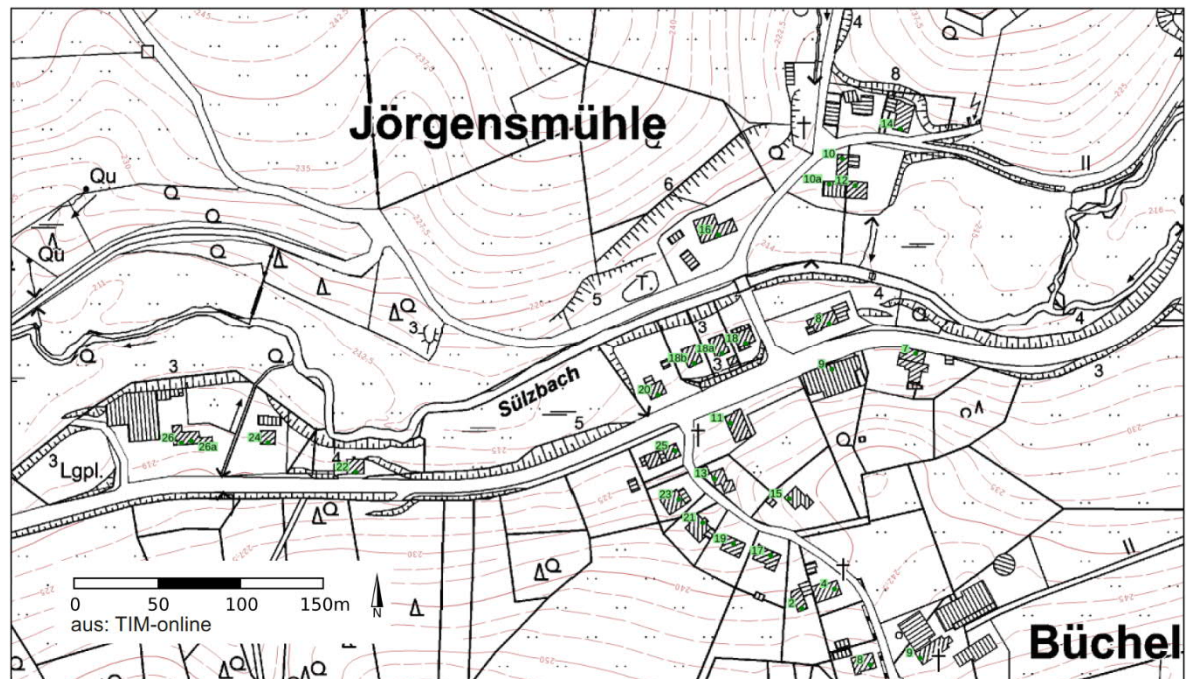
Hollinden



Hollinden ist eine in sich geschlossene Ortschaft, wobei sich die Wohngebäude alle auf einer Seite der Erschließungsstraße befinden. Ein Potential für eine Entwicklung nach Innen besteht nicht.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

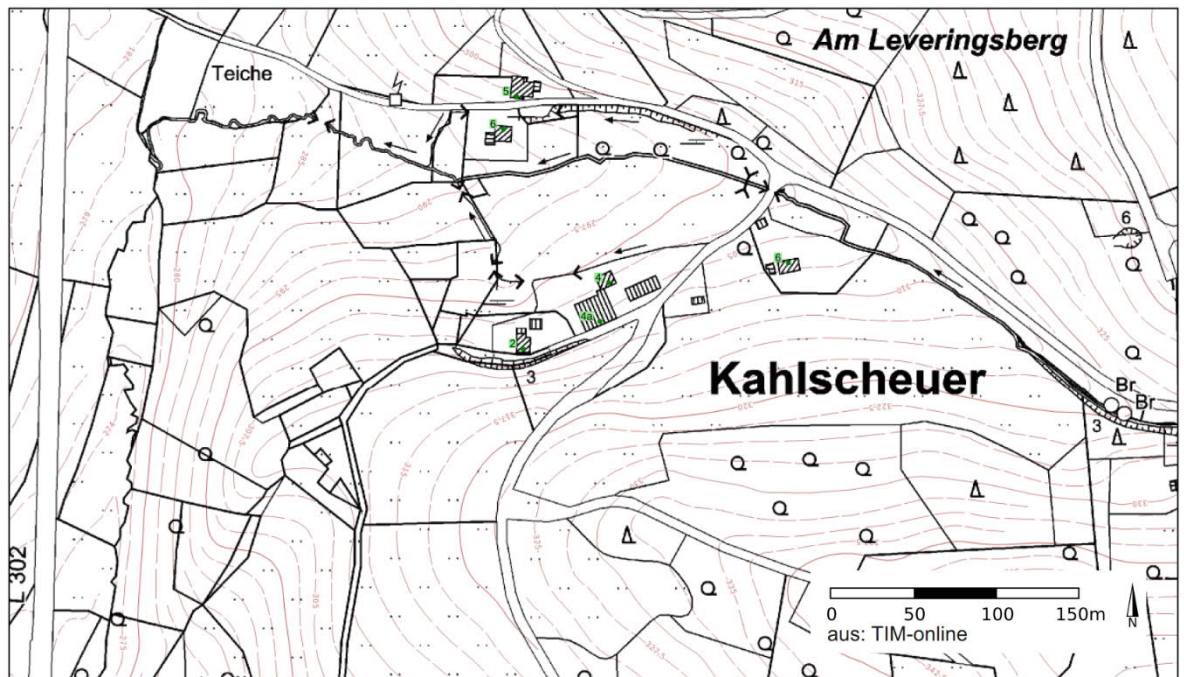
Jörgensmühle



Südlich des Sülzbach sind die Gebäude an der Landesstraße L 286 als Jörgensmühle adressiert, werden aber in den ausgewiesenen Satzungsbereich Büchel einbezogen. Die nördlich des Baches gelegenen Gebäude lassen bei einer Satzungsbereichsabgrenzung keine Baulücken erkennen. Der Bereich westlich an der L 286 erfüllt ausweislich der großen Gewerbehalle und des Lagerplatzes der hier ansässigen Bauunternehmung die Grundvoraussetzung für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (nur Wohnen oder Handwerks- und vergleichbare Gewerbebetriebe zulässig) verloren.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

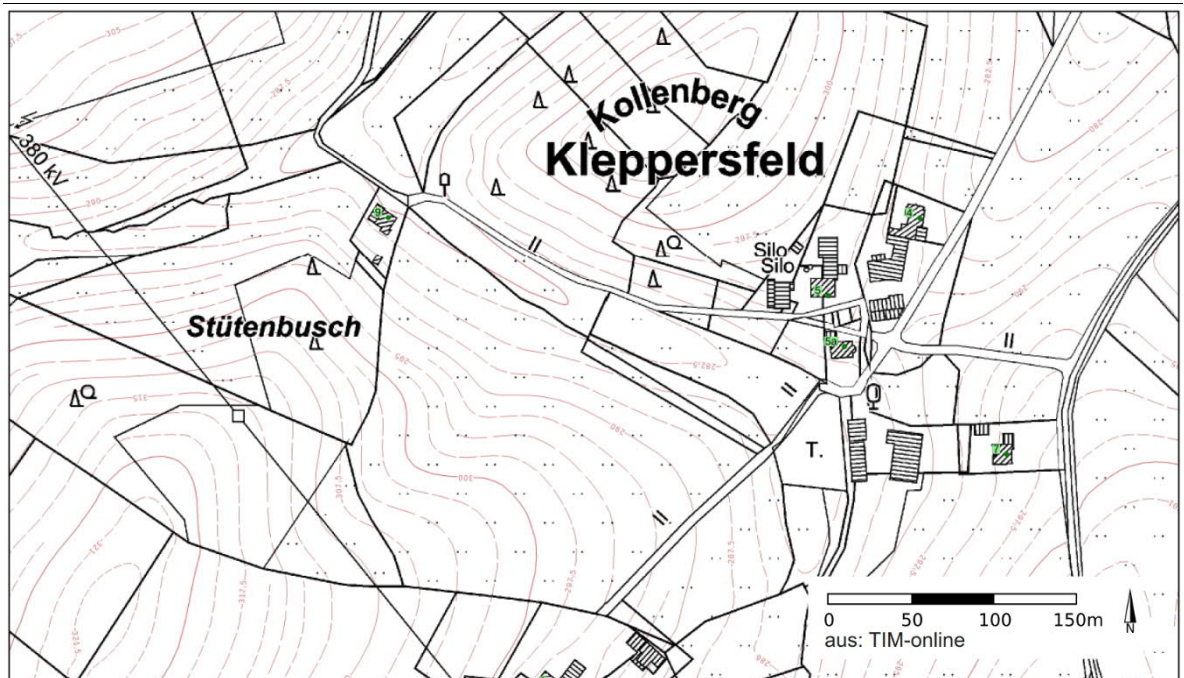
Kahlscheuer



Zwischen die drei Wohnhäuser der Hofstelle und das abgesetzt an der Zufahrtstraße gelegene vierte Wohnhaus tritt der Außenbereich. In Kahlscheuer hat der Außenbereich nichts von seiner Funktionalität eingebüßt.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

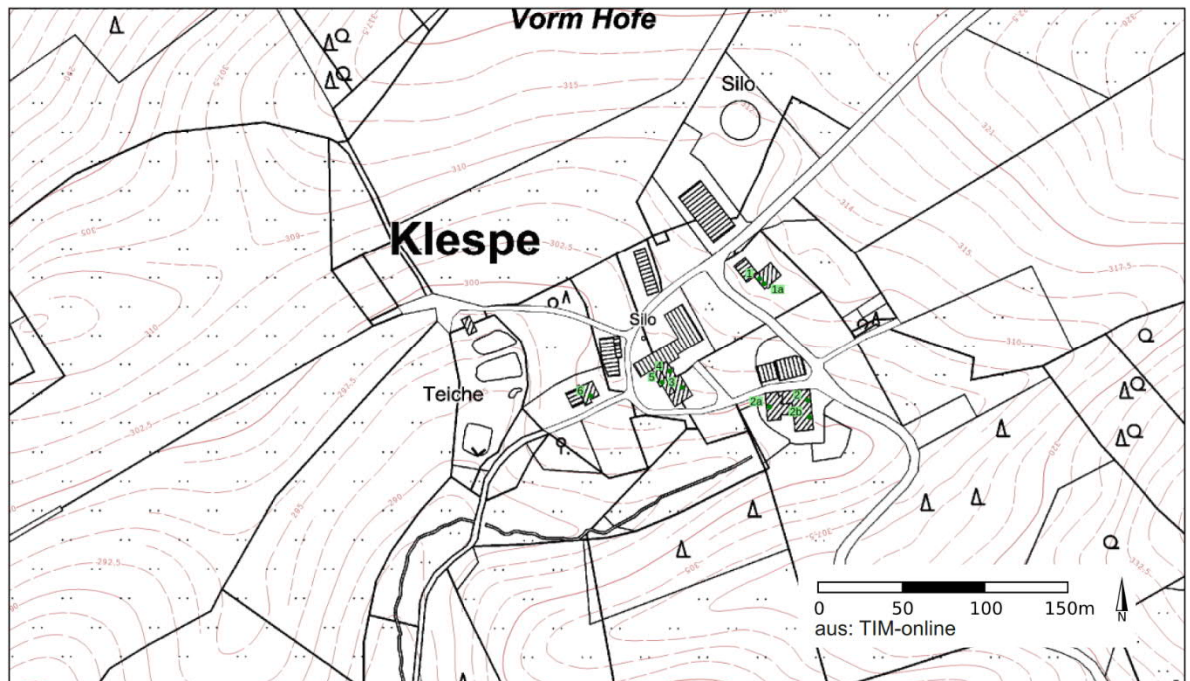
Kleppersfeld



Einerseits ist Kleppersfeld nach wie vor durch die Landwirtschaft geprägt, andererseits ist mit dem Dachdeckerbetrieb eine gewerbliche Nutzung hinzugetreten, die von ihrer (baulichen) Größe und der prägenden Wirkung nicht in einen Satzungsbereich des § 35 Abs. 6 BauGB passt.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

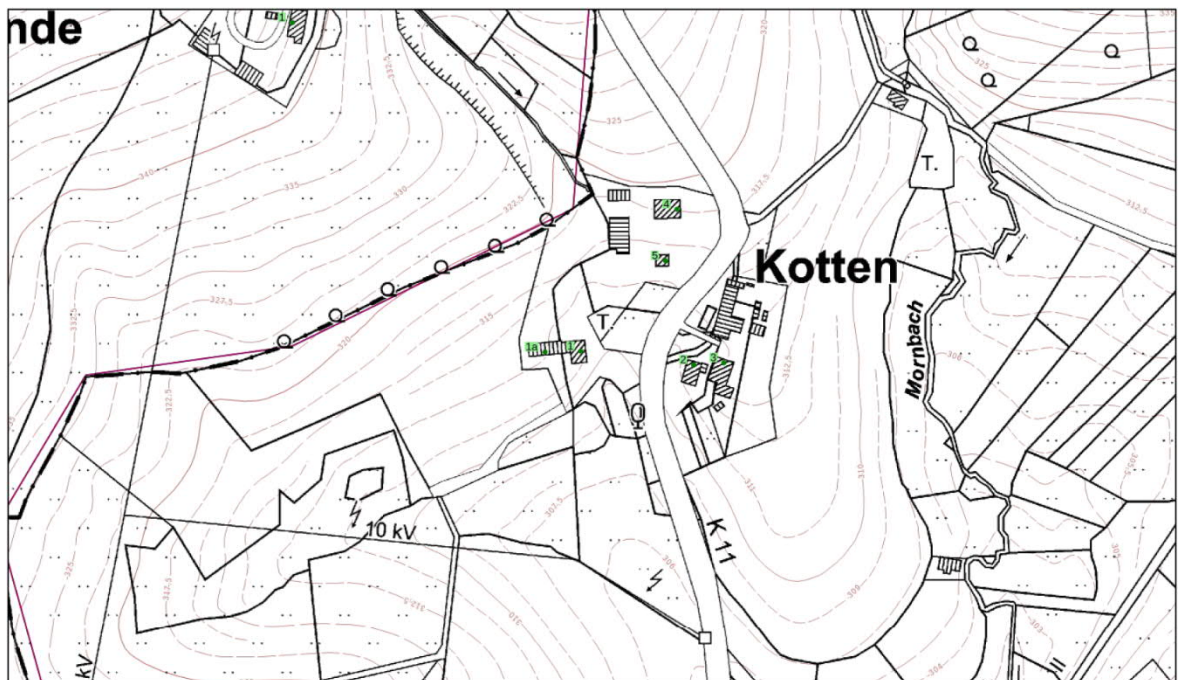
Klespe



In Klespe wird die Prägung durch eine landwirtschaftliche Nutzung durch das Gewicht der Wohnnutzung (9 Wohneinheiten in 6 Wohngebäuden) aufgehoben. Mit der Einbeziehung von massiven Wirtschaftsgebäuden in eine Satzungsabgrenzung entstehen potentielle Wohnbauplätze.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Klespe vorgenommen.

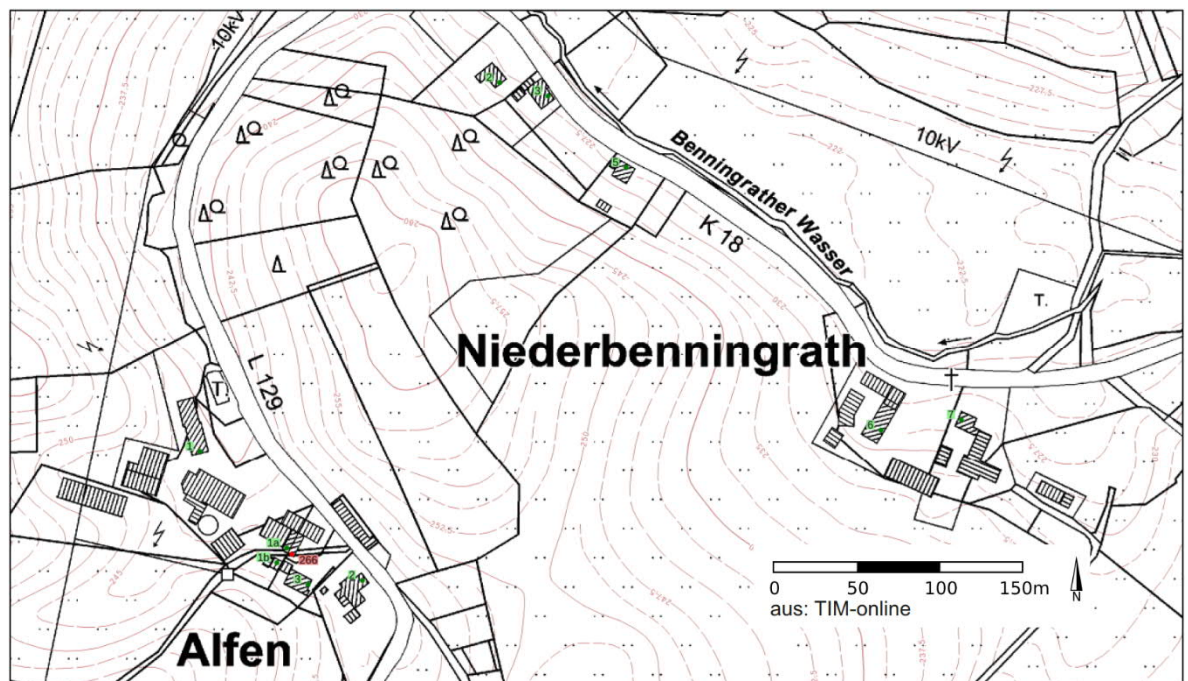
Kotten



In Kotten bestehen auf der Westseite der Erschließungsstraße ausreichende Abstände zwischen den dort entstandenen Gebäuden, so dass eine Satzungsereichsabgrenzung möglich ist und zu den sechs Wohngebäuden weitere hinzutreten können.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Kotten vorgenommen.

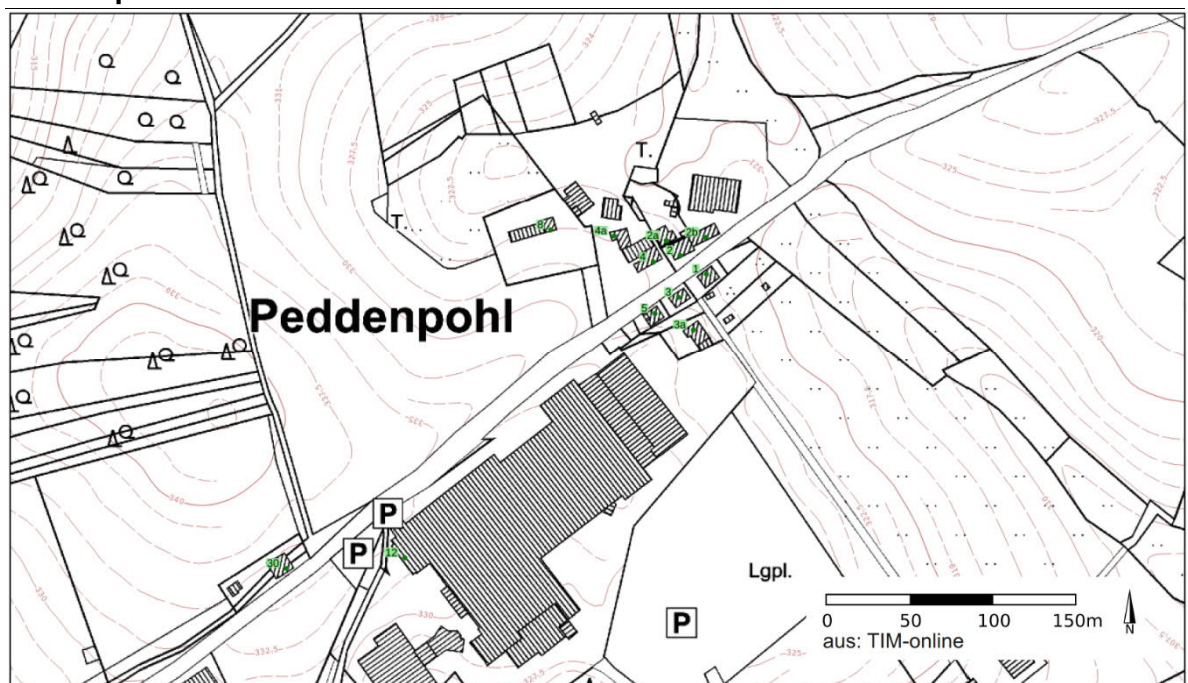
Niederbenningrath



In Niederbenningrath liegen zwei Hofstellen mit je einem Wohnhaus dicht beieinander. In erheblicher Entfernung an der Kreisstraße K 18 liegen drei weitere Wohnhäuser. Einzeln haben diese Bereiche das erforderliche Gewicht der Wohnnutzung nicht.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

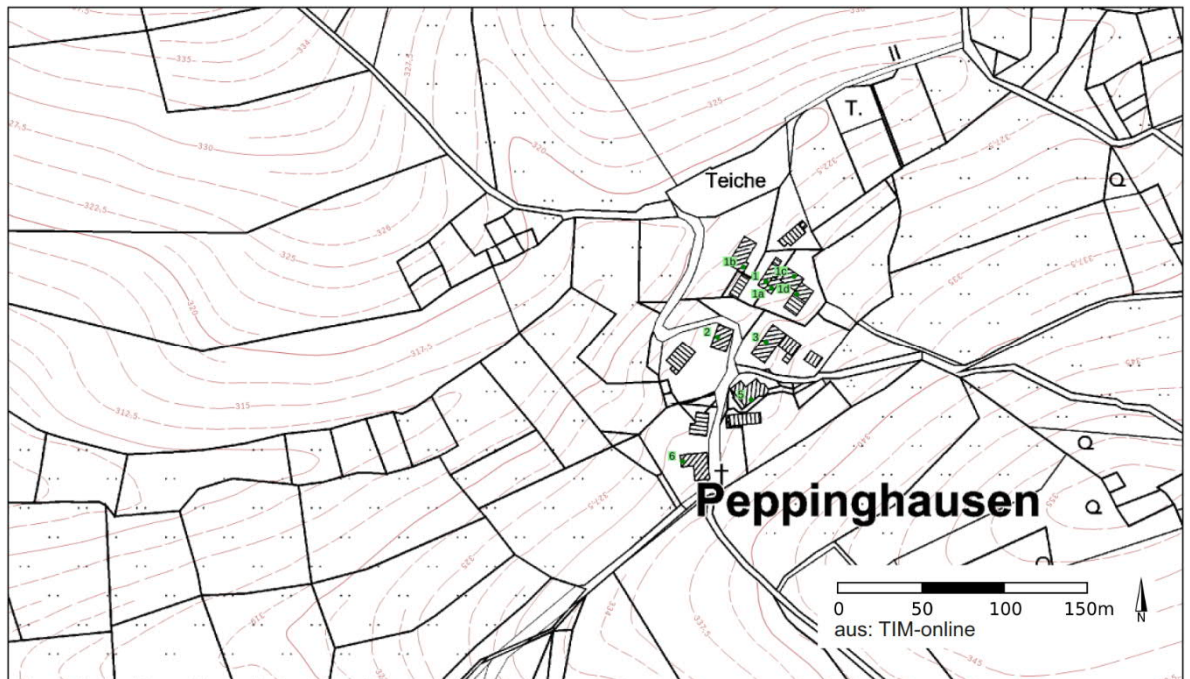
Peddenpohl



Peddenpohl ist ein in sich geschlossener Siedlungsbereich nördlich des Gewerbegebietes Klingsiepen. Er wird vom Gewerbegebiet mitgeprägt und weist selbst eine Hofstelle mit prägenden Baulichkeiten auf.

Eine Abgrenzung als Satzungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

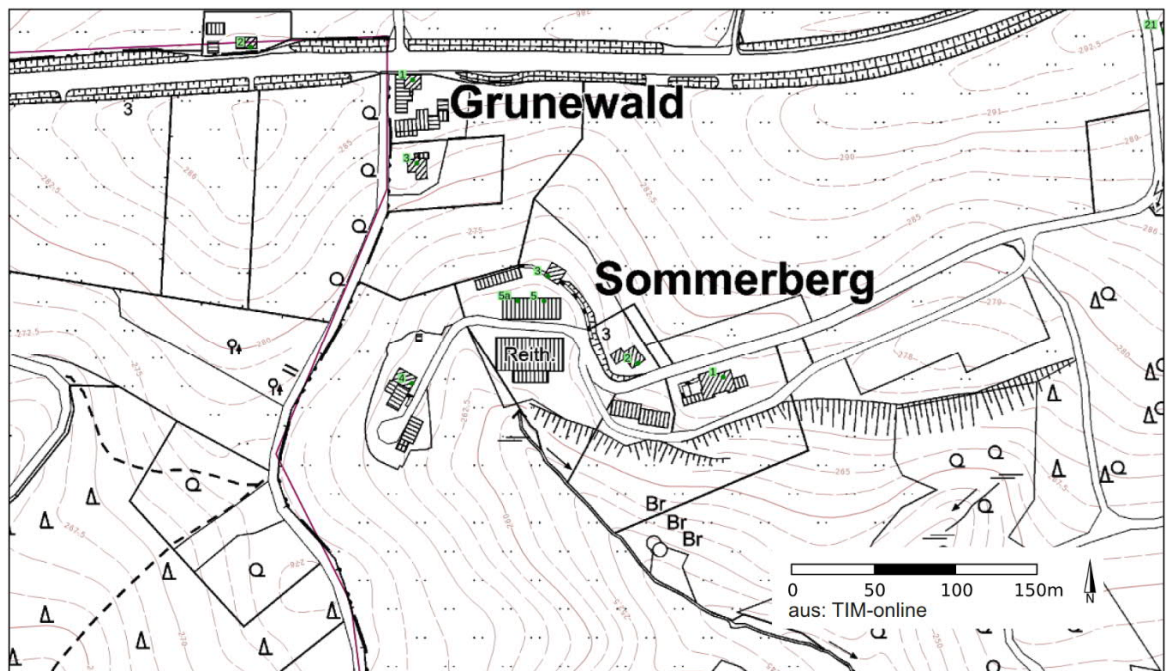
Peppinghausen



Peppinghausen stellt sich als Haufendorf mit unterschiedlichen, nicht immer an Katastergrenzen orientierten Erschließungssträngen dar. Die Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden in eine Satzungsabgrenzung ergibt ein bis zwei zusätzliche Bauplätze.

In Anlage I wird ein Abgrenzungsvorschlag für den Siedlungsbereich Peppinghausen vorgenommen.

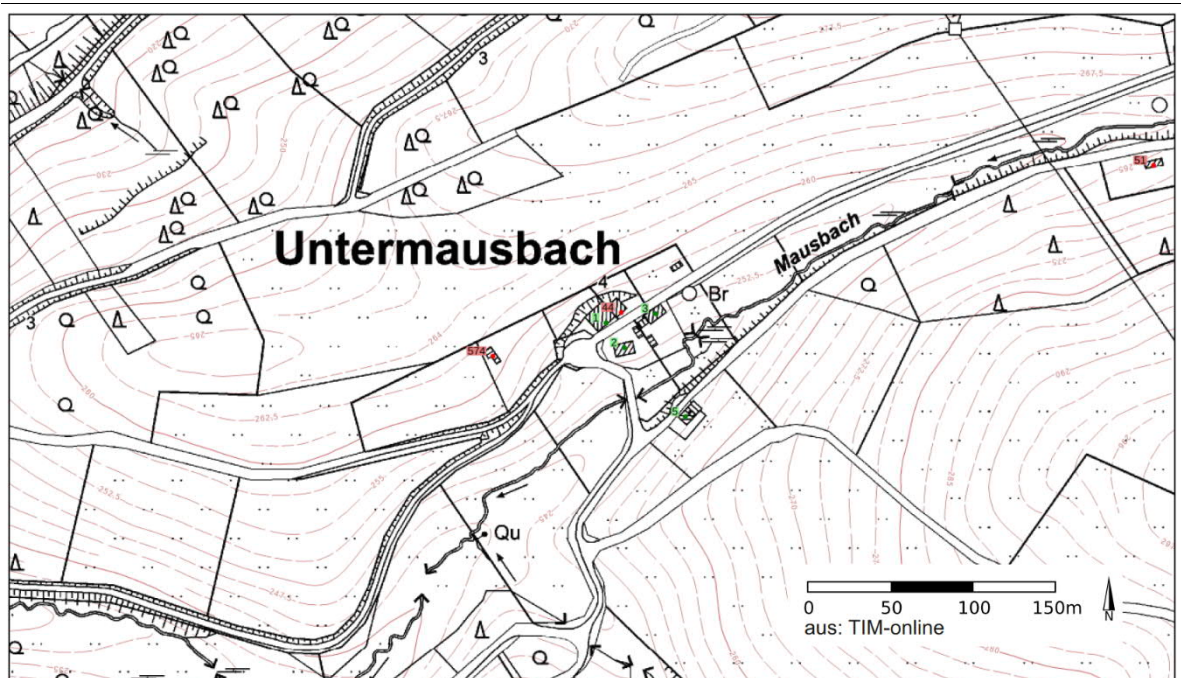
Sommerberg



Die Reitanlage Sommerberg dominiert den Siedlungsbereich und bestimmt entweder die landwirtschaftliche Prägung oder, wenn die Anlage als Reitsportanlage ohne eigene Futtergrundlage betrieben wird, fehlen die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

Untermausbach



Die vier Wohnhäuser in Untermausbach liegen dicht gegenüber der Erschließungsstraße. Ein weiteres Wohnhaus liegt abseits jenseits des Mausbaches. Eine Satzungsabgrenzung ergibt keine zusätzlichen Wohnbauplätze.

Eine Abgrenzung als Satzungsgebiet gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erübrigt sich.

8.3 Zusammenfassung

22 Siedlungsbereiche bleiben unterhalb der Schwelle von 4 Wohngebäuden. Bei den 22 erneut untersuchten Siedlungsbereichen konnte bei 19 Weilern aus unterschiedlichen Gründen eine Abgrenzung sachgerecht nicht vorgenommen werden. Für drei Siedlungsansätze werden Abgrenzungen vorgeschlagen.

Die nachfolgende Tabelle schafft einen schnellen Überblick:

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Bengelshagen		✓		
Dhünn				
Fahlenbock		✓		
Fürden		✓		
Graben		✓		
Grennebach				
Großblumberg		✓		
Grund		✓		
Grünenberg		✓		
Herzhof		✓		
Hohenbüchen		✓		
Hollinden		✓		
Jörgensmühle		✓		
Kahlscheuer		✓		
Kleppersfeld		✓		
Klespe	✓	✓	✓	✓
Kotten	✓	✓	✓	✓
Niederbenningrath		✓		
Peddenpohl		✓		
Peppinghausen	✓		✓	✓

	Innenentwick- lungspotential	Erschließung gesichert	Abgrenzung möglich	Abgrenzungs- vorschlag
Sommerberg		✓		
Untermausbach		✓		

9 Zusammenfassung und Übersicht

Die Aktualisierung des Außenbereichsgutachtens von 2001 ergibt eine erstaunliche Anzahl von Veränderungen vor allem hinsichtlich der Anzahl der Wohngebäude bei Siedlungsansätzen außerhalb der Außenbereichssatzungen, während dort in den meisten Fällen Baulücken noch vorhanden, Bauplätze für Wohngebäude in der Regel auch erschlossen und damit Baugenehmigungen fast unmittelbar zugänglich sind.

Trotz der recht hohen Zahl von 196 erneut betrachteten Siedlungsbereichen und –ansätzen ergeben die Veränderungen in der Außenbereichsstruktur und die um weitere Kriterien ergänzte Wipperfürther Kriterienliste eine Anzahl von 89 Siedlungsbereichen, bei denen von vornherein und bei 70 weiteren Siedlungsbereichen nach genauerer Prüfung keine Aussichten auf eine Ausweisung einer Außenbereichssatzung bestehen. Für 37 Siedlungsbereiche werden in **Anlage I** Vorschläge für eine mögliche Abgrenzung gemacht. Das bedeutet nicht, dass ein Aufstellungsverfahren in jedem Fall erfolgreich abgeschlossen werden kann. Die weiteren, immer noch erforderlichen Prüfschritte des Prüfschemas in **Anlage II** müssen weiterhin durchlaufen sein.

In **Anlage III** findet sich eine Aufstellung der untersuchten Siedlungsbereiche mit Verweisen zu den Fundstellen im Textteil und der **Anlage I**. Damit soll die Lesbarkeit des Gutachtens erleichtert werden.

Erstellt durch: Planungsbüro **PLAN**Werk

Bearbeitung: Birgit-Sabine Jordan, Dipl.-Geogr.
Ulrich Eckert, Dipl.-Ing.

Dormagen, im Mai 2023