



ho/yk

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Obernhagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.08.2009			
Rat	15.09.2009			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Obernhagen gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB erlangte am 28.09.1995 Rechtswirksamkeit. Zudem wurde am 07.05.1998 eine Ergänzungssatzung gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG für diesen Ort rechtskräftig. Diese Ergänzungssatzung hat im Wesentlichen zum Ziel die von Müllenbach in den Ort hineinführende Gemeindestraße einer beidseitigen Bebauung zuzuführen. Dieses deswegen, weil die getätigten Investitionen zur Schaffung der Erschließungs-Infrastruktur hierdurch wirtschaftlicher genutzt werden können.

Wie aus der beigefügten Fotokopie der Originaleingabe hervorgeht, bittet die Eigentümerin eines an der Peripherie des Ortes gelegenen Grundstückes mit Datum vom 19.06.2009 darum, ihr Areal in die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Obernhagen einzubeziehen, um dort eine Baumöglichkeit für ihren Sohn zu eröffnen.

Das besagte Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Eine Bebauung des Areals in der

gewünschten Form wäre nur möglich durch den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, in der diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ort Obernhagen einbezogen würde. Hierfür müssen allerdings die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sein.

So muss die gewünschte bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In diesem Zusammenhang sind die Ziele der Regionalplanung, aber auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die gemeindlichen Entwicklungsabsichten zu beachten.

Die vorgenannten Kriterien sprechen gegen eine Einbeziehung der Fläche in die Satzung. Die gewünschte Bebauung stellt keine Arrondierung des Siedlungsbereiches, sondern vielmehr eine fingerartige Entwicklung in den Freiraum dar. Dieser ist in der Regel als Lebensraum und ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Fauna und Flora zu erhalten und in seiner Funktion zu verbessern. Die Freiraumsicherung soll grundsätzlich der Erhaltung, Regeneration und Regulation von Gewässern, Boden und Luft, dem Biotop- und Artenschutz sowie der Land- und Forstwirtschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen misst daher dem Freiraumschutz besondere Bedeutung zu. Erschwerend kommt hinzu, dass sich das Antragsgrundstück innerhalb eines im Landschaftsplan Nr. 1 des Oberbergischen Kreises „Marienheide- Lieberhausen“ festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes nicht vereinbar.

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide legt die baulichen Entwicklungsabsichten für den Ort Obernhagen durch die Darstellung einer gemischten Baufläche fest. Die bisher erlassenen Satzungen haben hierauf Rücksicht genommen. Die Geltungsbereiche der Satzung sind identisch mit den Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzungen. Dies hat dazu geführt, dass für Obernhagen im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung von Neubauten zur Eigenentwicklung des Ortes bestehen. Diese Flächen befinden sich in den südlichen und nördlichen Eingangsbereichen der Ortschaft und grenzen unmittelbar an die durch den Ort verlaufende Gemeindestraße an. Die von der Antragsstellerin gewünschte Hinterlandbebauung ist somit aus vielfältigen Gründen nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinzu kommt, dass eine solche Einbeziehung des Grundstückes eine sukzessive Entwicklung in den Außenbereich bzw. Freiraum darstellen würde und somit Vorbildwirkung hätte. Die jetzt beantragte Entwicklung an der Peripherie des Ortes wäre auch an anderen Stellen möglich. Im Falle einer positiven Entscheidung wären daher ähnlich gelagerte Anträge zu erwarten.

Anlagen:

- Antragsschreiben vom 19.06.2009 nebst zugehörigem Plan
- Lageplan mit Kennzeichnung des derzeitigen rechtswirksamen Satzungsverlaufes und Kennzeichnung des Antragsgrundstückes
- Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“

## **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ort Obernhagen mit dem Ziel einer Bebauung des Antragsgrundstückes wird nicht entsprochen.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 13.07.2009

2. Wvl. zur Sitzung am 13.08.2009