

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstücke-Nrn. 1045 und 1046 in Müllenbach, Auf der Meine

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				17.03.2005
Rat der Gemeinde				03.05.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstücke-Nrn. 1045 und 1046 befinden sich am Westrand des Ortes Müllenbach und grenzen unmittelbar an den dortigen Friedhof an. Das Areal ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide, welcher seit 1982 rechtswirksam ist, dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Der Antragssteller beabsichtigt die Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dieses ist mit Ausnahme solcher Bauvorhaben, welche die Privilegierungsvoraussetzungen im Sinne des § 35 BauGB erfüllen, nicht zulässig. Die angestrebte Bebauung des Areals ist daher nur mit Hilfe kommunaler Bauleitplanungen realisierbar. In einem ersten Schritt müsste somit der vorbereitende Bauleitplan, also der Flächennutzungsplan, geändert werden. Hierbei sind die Ziele der Raumordnung, der Landesplanung und der Regionalplanung zu berücksichtigen. Ein wichtiger Aspekt ist zudem der Natur- und Landschaftsschutz.

Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesen Vorgabe nicht vereinbar. Der Landesentwicklungsplan, insbesondere aber der Gebietsentwicklungsplan, lassen eine bauliche Nutzung des Areals nicht zu. Der Ort Müllenbach ist zwar Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereiches Rodt-Müllenbach, jedoch ist dessen Zielsetzung für eine bauliche Entwicklung an anderer Stelle vorgesehen. Vorrangig soll der bereits von Bebauung umgebene Bereich zwischen der L 306, der L 337, der Gervershagener Straße und der Graf-Albert-Straße hierfür genutzt werden.

Trotz zweier am westlichen Rand des Ortes Müllenbach gelegener Gebäude im Außenbereich würde die vom Antragsteller beabsichtigte Bebauung eine vom Ort abgewandte Entwicklung in den schützenswerten Freiraum darstellen. Hinzukommt, dass in einigen Teilbereichen Waldflächen angrenzen, wovon entsprechende Schutzabstände einzuhalten wären. Nicht unbedeutend ist auch, dass im Falle einer Bebauung der kommunale Friedhof im Wesentlichen von Bebauung umgeben wäre und er nicht mehr einen Übergang zwischen der freien Landschaft und der Ortslage bilden würde. Die Hygienebestimmungen bezüglich des Friedhofes sind aufgrund der topografischen Verhältnisse zu vernachlässigen.

Auch der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ beinhaltet eine entgegenstehende Darstellung. Dieser landschaftliche Rahmenplan sieht für die Grundstücke den Erhalt der Landschaft vor.

Hinzukommt, dass die Erschließungssituation im Falle einer Bebauung verbessert werden müsste. Dieses trifft im besonderen Maß für die dortige Gemeindestraße zu, welche einen Begegnungsverkehr nicht ermöglicht. Die dortige Kanalleitung dient heute ausnahmslos der Abwasserbeseitigung eines Gebäudes und befindet sich daher in Privatbesitz. Auch hier müssten Verbesserungen herbeigeführt werden.

Weder aus gemeindeentwicklungspolitischen noch wirtschaftlichen Gründe ist es deswegen erstrebenswert an dieser Stelle eine weitere Bebauung zu etablieren. Dieses auch mit Blick auf ähnlich gelagerte Fälle im Ort sowie im Gemeindegebiet. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde auch am Ende der Krähenbergstraße trotz besserer Erschließungsvoraussetzungen einer solchen Abkehr vom Ort nicht zugestimmt hat.

Anlage:

- Fotokopie des Originalantrages vom 25.01.2005
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5.000
- Auszug aus der Flurkarte M. 1 : 1.250

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstücke-Nrn. 1045 und 1046 beizubehalten.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 21.Feb.2005

2. Wvl. zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.03.2005