

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 33, Flurstück-Nr. 598 in Rodt

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

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das Areal, für welches eine Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt wird, befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Rodt und ist heute bereits mit einem Gebäude bestanden. Zielsetzung ist es, den Restteil des Grundstückes ebenfalls baulich zu nutzen.

In dem seit 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal teilweise als landwirtschaftliche Fläche und als Wald dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Derzeit sind auf dem Grundstück nur solche Bauvorhaben zulässig, welche die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllen. Um dort eine normale Wohnbebauung realisieren zu können, ist es notwendig, dass die Kommune entsprechende Bauleitplanung betreibt. Als erster Schritt wäre in einem solchen Verfahren der Flächennutzungsplan zu ändern und die Darstellung der Bodennutzung der neuen Zielsetzung anzupassen.

Bei der gemeindlichen Bauleitplanung sind unter anderem die Ziele der Raumordnung, der Landesplanung und der Regionalplanung zu berücksichtigen. Ein weiterer Aspekt ist des weiteren stets der Natur- und Landschaftsschutz.

Die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesen Vorgaben nicht vereinbar. Aus landesplanerischer wie auch aus regionalplanerischer Sicht kann der gewünschten baulichen Entwicklung nicht zugestimmt werden. Trotz der angrenzenden Lage zum Allgemeinen Siedlungsbereich Rodt-Müllenbach würde die jetzt beabsichtigte Entwicklung ein unerwünschtes Vordringen in den schützenswerten Freiraum darstellen.

Es handelte sich nicht um eine Innenentwicklung des Ortes, sondern vielmehr um eine vom Ort abgewandte bauliche Entwicklung. Erschwerend kommt hinzu, dass das Areal an die B 256 angrenzt und somit auch entsprechende Abstände einzuhalten sind.

Zu berücksichtigen ist es auch, dass die Bestimmungen des Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ der baulichen Entwicklung entgegenstehen. Dieser landschaftliche Rahmenplan sieht den Erhalt der Landschaft an dieser Stelle vor.

Aus den vorgenannten Gründen kann der beantragten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zugestimmt werden. Zudem ist es aus gemeindeentwicklungspolitischer Sicht, aber auch aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes nicht erstrebenswert eine solche Bebauung zu ermöglichen. Derartige Entwicklungen wurden auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes negativ beschieden. In diesem Zusammenhang wird auf die Petition am Ende der Krähenbergstraße in Müllenbach hingewiesen. Die dortigen städtebaulichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen waren besser, als bei dem jetzt zur Diskussion stehenden Antrag. Dennoch wurde wegen der vom Ort abgewandten Entwicklung auch hierzu eine Absage erteilt.

Trotz aller vorgenannten Vorbehalte hat die Gemeinde Marienheide gem. § 20 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln nachgefragt, ob die vom Antragsteller gewünschte Entwicklung den Zielen der Regionalplanung entspricht. Mit Verfügung vom 19.01.2005 hat die Bezirksplanungsbehörde dargelegt, dass sie einer solchen baulichen Entwicklung nicht zustimmen kann.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.09.2004
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5.000
- Auszug aus der Flurkarte M. 1 : 1.250

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 33, Flurstück-Nr. 598 beizubehalten.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 21.Feb.2005

2. Wvl. zum Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 17.03.2005