



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	14.06.2012			
Rat	26.06.2012			

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

Sachverhalt:

Die Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB erlangte am 02.09.1993 Rechtswirksamkeit. In der Folgezeit wurden bereits drei Satzungen über die Einbeziehungen von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rechtswirksam.

Drei Eigentümer von Grundstücken, die an der Peripherie des Ortes Erlinghagen gelegen sind, beantragen ihre Areale in die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB einzubeziehen um dort Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Die besagten Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich in allen drei Fällen um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Eine Bebauung der

Areale in der gewünschten Form wäre nur möglich durch den Erlass von Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der diese Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlinghagen einbezogen würden. 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, die dort Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festlegt, aber auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die gemeindlichen Entwicklungsabsichten zu beachten. Die vorgenannten Kriterien sprechen gegen eine Einbeziehung der Flächen in die Satzung. Die gewünschten Bebauungen stellen keine Arrondierung des Siedlungsbereiches, sondern vielmehr Entwicklungen 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 Land- und Fortwirtschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen misst daher dem Freiraumschutz besondere Bedeutung zu. Erschwerend kommt hinzu, dass sich Teile der Antragsgrundstücke innerhalb eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befinden. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes nur in absoluten Ausnahmefällen vereinbar.

Ein ähnlich gelagerter Antrag wurde mit Datum vom 19.02.2010 für diesen Ort gestellt und vom Rat der Gemeinde am 04.05.2010 negativ beschieden.

Ursächlich hierfür war auch die Tatsache, dass am 18.06.2002 mit einem Vertreter der Bezirksregierung in Köln bereits mehrere Ausdehnungen des Satzungsbereiches für die Ortschaft Erlinghagen diskutiert wurden. Ziel der Gemeinde Marienheide war es, den Nachkommen der Ortsbevölkerung Ansiedlungsmöglichkeiten im eigenen Ort zu eröffnen. Bereits 2002 gab es Begehrlichkeiten an verschiedenen Stellen des Ortes. Seinerzeit wurden dem Ort Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, allerdings in komprimierter Form, an der Südwestflanke des Siedlungsbereiches. Zur Aufbereitung dieser Grundstücke bedarf es allerdings der Erstellung eines Bebauungsplanes, auch hier reichte ein vereinfachtes Satzungsverfahren im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht aus. Im Rahmen dieser Gespräche wurde deutlich, dass punktuelle Ausdehnungen am Ortsrand aus regionalplanerischer, städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht indiskutabel sind. An dieser Sach- und Rechtslage hat sich seitdem nichts verändert.

Anzumerken zu den aktuellen Anträgen ist, dass damals bereits einer der drei jetzt zur Diskussion stehenden Bereiche, gegenüber einer ehemaligen Gaststätte, Gegenstand der Erörterungen war und negativ beschieden wurde. Inzwischen ist im Jahr 2005 aber auf der gegenüberliegenden Seite, dort wo sich einstmals die Kegelbahn der Gaststätte befand, ein stattliches Wohngebäude entstanden. Dieses prägt nun auch die gegenüberliegende Fläche. Die Gemeinde Marienheide hat deswegen die Thematik nochmals mit dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung erörtert. Dort wird gleichermaßen die städtebauliche Vorprägung, bedingt durch den Wohnhausneubau, gesehen. Aus deren Sicht bestehen deswegen keine Bedenken, wenn man dort eine beidseitige Bebauung der Straße ermöglicht. Die Fläche ist aber so zu begrenzen, dass nur ein einziges Gebäude ermöglicht wird und die Bebauung sich keinesfalls weiter in den Außenbereich erstreckt.

Da sich Teile der Antragsgrundstücke innerhalb eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befinden, ist in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.05.2012 der Sachverhalt nicht abschließend beraten worden. Es wurde darum gebeten, die Situation des Landschaftsschutzes ausführlicher darzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Als Anlage ist dieser Beschlussvorlage deswegen ein Plan beigefügt, aus dem der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes hervorgeht. Die weiteren Anlagen der BV/052/12 bzw. BV/052/12/1 behalten Ihre Gültigkeit. Die gewünschte Ortsbesichtigung findet vor der Sitzung statt.

Anlage:

Plan mit Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes und der Darstellung der beantragten Änderungsbereiche

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Anträgen auf Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB mit Ausnahme der am Südrand gelegenen Fläche nicht zu folgen. Für diese Fläche soll eine Einbeziehungssatzung erstellt werden, die gewährleistet, dass lediglich ein zusätzliches Gebäude entstehen kann und somit die Bebauung der dortigen Gemeindestraße auf beiden Seiten in gleicher Höhe endet.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 16.05.2012