



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	17.02.2016			
Rat	01.03.2016			

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

Sachverhalt:

Für die Ortslage Kempershöhe besteht eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 07.12.1995 rechtskräftig ist. Eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlangte am 08.10.2008 Rechtskraft.

Nunmehr liegt ein weiterer Antrag auf Einbeziehung einer Außenbereichsfläche vor. Der genaue Wortlaut des Antrages sowie ein Lageplan aus dem die betreffende Fläche hervorgeht, ist als Anlage beigefügt.

Die geplante 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen befindet sich am südöstlichen Rand der rechtskräftigen Satzung. Die Planungsabsicht stellt aufgrund der bestehenden Bebauung eine Abrundung der Ortslage Kempershöhe dar. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aus landschaftspflegerischer Sicht erscheint eine Bebauung an dieser Stelle auch vertretbar.

Diese Thematik wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Köln am 10.12.2015 erörtert. Nach einer Ortsbesichtigung wurde eine Zustimmung seitens der Bezirksregierung signalisiert. Eine Einbeziehung der Flächen kann somit aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht befürwortet werden, sofern immissionsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Diesbezüglich bestehen seitens der Immissionsschutzbehörde des Oberbergischen Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen des Satzungsverfahrens wird der Sachverhalt mit Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange abgearbeitet.

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln liegt der angesprochene Bereich im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich. Da sich das Areal im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet, muss eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Ökologisch handelt es sich hierbei eher um eine unbedeutende Fläche.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung könnte die Einbindung des Ortsrandes im Übergangsbereich zur freien Landschaft sogar noch verbessert werden. Hinzu kommt, dass auch die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Der Grundstücksteil der bebaut werden soll, grenzt an die Gemeindestraße Kapellenweg an bzw. erfolgt über die bereits vorhandene Erschließung des benachbarten, elterlichen landwirtschaftlichen Betriebes. Für die Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers stehen ausreichend große Grundstücksteile zur Verfügung. Ein Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist jedoch noch im weiteren Verfahren vom Vorhabenträger zu erbringen.

Städtebauliche oder erschließungstechnische Gründe stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dem Wunsch nach Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen. Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche würde einer jungen ortsansässigen Familie die Möglichkeit eröffnet auch weiterhin vor Ort zu wohnen und den elterlichen landwirtschaftlichen Betrieb später fortzuführen.

Der Geltungsbereich der 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Kempershöhe“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geht aus dem beigefügten Plan hervor.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen die 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Kempershöhe“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Im Auftrag

