



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
 Jedinghagen  
 Antrag auf Ergänzung der Satzung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2016			
Rat	22.11.2016			

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

### Sachverhalt:

Für die Ortschaft Jedinghagen, im südlichen Teil des Gemeindegebietes, existiert seit vielen Jahren eine Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB. Bis heute wurden bereits drei Ergänzungssatzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Nunmehr liegt der Verwaltung ein erneuter Antrag zur Einbeziehung des Grundstückes Gemarkung Marienheide, Flur 71, Flurstück 10 vor. Ziel des Antrages ist es, auf dem o.g. Grundstück am westlichen Randbereich der Ortslage eine Wohnbebauung zuzulassen. Bereits mit Datum vom 09.12.1997 und 29.06.2005 hat der Eigentümer des Grundstückes die Einbeziehung der Flächen beantragt und diese sind vom Rat der Gemeinde am 24.03.1998 negativ beschieden sowie vom Antragssteller am 06.07.2005 zurückgezogen worden. An der Sach- und Rechtslage hat sich bis dato nichts geändert.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung des Grundstückes wäre nur durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen hierfür allerdings nicht vor.

Eine Erweiterung der Ortslagensatzung ist nur dann möglich, wenn die bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es können nur Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Das antragsgegenständliche Grundstück muss einen städtebaulichen Rahmen bilden, in der sich das Grundstück insgesamt mit in die vorhandene Wohnbebauung einfügen kann. Es reicht vorliegend nicht aus, wenn das unbebaute Grundstück an eine vorhandene Bebauung angrenzt. Der städtebauliche Rahmen für einen Bebauungszusammenhang im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur ist mit einer Erweiterung der Satzung nicht gegeben. Der Bebauungszusammenhang endet vor dem betreffenden Grundstück.

Die gewünschte Einbeziehung der Satzung stellt damit auch keine Arrondierung des Siedlungsbereiches dar, sondern ist vielmehr eine Erweiterung in den Außenbereich, die generell planungsrechtlich nicht zulässig ist. Der Freiraum ist in der Regel als Lebensraum und ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Flora und Fauna zu erhalten und in seiner Funktion zu verbessern. Es ist auch gemeindliches Ziel den Freiraum zu erhalten. Eine Erweiterung der Ortslagensatzung kann daher auch nicht befürwortet werden.

Hinzu kommt, dass sich das Antragsgrundstück innerhalb eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz kann nur mit Zustimmung der Bezirksregierung Köln als Obere Landschaftsbehörde erfolgen.

Weiter stellt der Flächennutzungsplan den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Zwar kann die Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche für eine mögliche Bebauung im Außenbereich nicht grundsätzlich entgegengehalten werden, jedoch ist es gemeindliches Ziel den Freiraum zu erhalten und eine Bebauung nur in städtebaulich integrierten Lagen zu ermöglichen.

Im Regionalplan ist der Bereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung festgelegt. Darüber hinaus ist die Ortslage Jedinghagen regionalplanerisch nur für die Eigenentwicklung bestimmt. Ihre Entwicklung ist in der Regel nur auf die Nutzung und Abrundung baulich geprägter Bereiche und auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Ziele der Raumordnung sprechen somit gegen eine Erweiterung der Ortslagensatzung.

### **Anlagen**

- Antrag auf Ergänzung der Satzung
- Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB nicht zu folgen.

Im Auftrag