

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Erlass einer Satzung über die Grenzen des bebauten Bereiches Unterboinghausen im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				23.06.2005
Rat der Gemeinde				29.06.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

In Unterboinghausen befinden sich einige wenige Gebäude, die sich entlang der Gemeindestraße parallel zur Hanglage des Talraumes erstrecken. Es handelt sich nicht um eine kompakte, sondern eher aufgelockerte Bebauung. Zwei Objekte, dieser im Außenbereich gelegenen Hausgrundstücke, sind in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide eingetragen. Zu einem dieser Objekte gehört eine Remise, die in ein Wochenendhaus umgenutzt werden soll. Im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Denkmaleigenschaft dieses ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes verloren gegangen. Um dennoch diese Umnutzung im Außenbereich vornehmen zu können, wird nun hilfsweise um die Erstellung einer „Außenbereichssatzung“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB gebeten. Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitterbesiedlung befürchten lassen. Alle anderen öffentlichen Belange können nach wie vor der Realisierung eines Außenbereichsvorhabens entgegenstehen. Grundlage solcher Satzungen kann aber nicht jeder überhaupt bebaute Bereich sein, vielmehr ergibt sich aus den gesetzlichen Voraussetzungen, dass es sich nicht nur um einen Siedlungssplitter oder einen ganz untergeordneten Siedlungsansatz handeln darf. Es muss eine Splittersiedlung solchen Umfangs vorliegen, dass die bodenrechtliche Situation in Richtung auf eine Bebauung hindeutet. Erforderlich ist jedoch nicht, dass die Splittersiedlung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt werden kann oder soll. Der Ortsbereich Unterboinghausen erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen nicht.

Es handelt sich vergleichsweise um einen äußerst kleinen Siedlungsansatz, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht nicht vorhanden ist. Eine weitere Voraussetzung für den Erlass der gewünschten Satzung ist, dass der Ort nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf. Diese Maßgabe erfüllt der Ortsbereich Unterboinghausen.

Zu berücksichtigen ist aber auf jeden Fall, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. In diesem Zusammenhang sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, aber auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Erschließungssituation, zu beachten. Die vorgenannten Kriterien sprechen eindeutig gegen die Erarbeitung der Satzung. Von Bedeutung ist hierbei auch, dass sich im Falle des Erlasses einer solchen Satzung, aufgrund der weit auseinanderliegenden Gebäude im Geltungsbereich dieses Planwerkes, weitere Neubaumöglichkeiten ergeben würden. Dieses könnte die Gemeinde Marienheide dazu verpflichten, eventuell einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen. Ähnliche Befürchtungen führten seinerzeit dazu, dass die begonnen Satzungen Siemerkusen und Oberboinghausen eingestellt wurden.

Auch für den Bereich Unterboinghausen wurde im Jahr 1997 bereits der Erlass einer Außenbereichssatzung thematisiert. Rechtsgrundlage sollte damals § 4 Abs. 4 des BauGB-Maßnahmengesetzes bilden. Damals ging es um die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Einzelheiten hierzu sind der Drucksache-Nr. 0072/97-01 entnehmbar. Auch damals wurde wegen der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen von dem Erlass einer Außenbereichssatzung abgesehen. Ähnliches geschah für die Ortslagen Königsheide/Walberg und Neuenhaus. Die Satzung Neuenhaus war sogar gerichtsanhängig. Das Verwaltungsgericht schloss sich damals entgegen der Meinung der Gemeinde Marienheide der Auffassung der Bezirksregierung Köln an und verwarf die Satzung. Aus den genannten städtebaulichen Gründen, aber auch wegen der Behandlung gleichgelagerter Fälle sollte daher auf die Erarbeitung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 für Unterboinghausen verzichtet werden.

Anlagen:

- Schreiben der Rechtsanwälte Heinle & Partner
- Übersichtsplan M. 1:5.000
- Auszug aus der Flurkarte M. 1:1.000

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für die Splittersiedlung Unterboinghausen keine „Außenbereichssatzung“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.