

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB Jedinghagen

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	17.08.2022			
Rat	30.08.2022			

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein ☐ Ja

Ergebnisplan

☐

Finanzplan

☐

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jedinghagen besteht eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB. Diese Satzung erlangte im Jahre 1993 Rechtsverbindlichkeit.

Drei Ergänzungssatzungen, zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Nunmehr hat der Eigentümer eines am Rande des Ortes Jedinghagen gelegenen Grundstücks, welches nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelegen ist, darum gebeten, für einen Teil seines Grundstücks Gemarkung Marienheide, Flur 71, Flurstück 221 zum Zwecke der Errichtung eines Doppelhauses einen Bebauungsplan

nach § 13b BauGB aufzustellen, wonach Außenbereichsflächen bis zu 10.000 qm durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erleichtert einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Der genaue Wortlaut des Antrages sowie ein Übersichtsplan aus dem die betreffende Fläche hervorgeht ist als Anlage beigelegt.

Das Grundstück liegt am westlichen Randbereich der Ortslage Jedinghagen und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich bei dem antragsgegenständigen Grundstück überwiegend um den planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Eine Teilfläche liegt hingegen im Geltungsbereich der Ortslagensatzung Jedinghagen i.S. des § 34 BauGB, die allerdings Pflanzbindungen zum Regelungsgegenstand der Satzung hat.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienheide ist die größte Teilfläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der nordöstliche Teil der beantragten Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt, da diese Fläche innerhalb der Satzung liegt und bereits für die 1. Ergänzungssatzung als Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen festgesetzt wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bis dato jedoch nicht umgesetzt.

Ursprünglich hatte die Bezirksregierung Köln südliche Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Da sich diese Flächen aber nicht im Eigentum der Antragsteller befanden, wurde die nördliche Teilfläche in die 1. Satzung für den erforderlichen Ausgleich aufgenommen.

Somit ist nach den derzeit planungsrechtlichen Vorgaben eine bauliche Nutzung des Areals nicht zulässig.

Das Wohngebäude Gimborner Straße 8 wurde ursprünglich als Altenteiler des landwirtschaftlichen Betriebes (Reiterhof) auf der Grundlage nach § 35 BauGB zugelassen, welcher jedoch nicht von den ausscheidenden Betriebsangehörigen des Betriebes bewohnt wird und gleichermaßen auch nicht von diesem im Eigentum steht. Dieses Grundstück, Flur 71, Flurstück 206 wurde im Jahr 2010 als Außenbereichsfläche in die 2. Satzung miteinbezogen. Später im Jahr 2011 wurde eine Nutzungsänderung von einem Altenteiler in ein Einfamilienhaus (Legalisierung) bauaufsichtlich genehmigt.

Ebenso wurden die Grundstücke, Flur 71, Flurstücke 220, 218 und 214 mit den nunmehr drei aufstehenden Wohnhäusern Gimborner Kirchweg 13, 15 und 17 bereits in die 1. Satzung einbezogen, die allesamt im Eigentum der Antragsteller standen. Die durch die Planung der Gemeinde zu Bauland gewordenen Grundstücke sind allesamt in der Vergangenheit auf dem freien Wohnungsmarkt veräußert worden. Diese Grundstücke liegen in einer räumlichen Nähe zur Hofstelle.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes hat der Gesetzgeber u.a. durch die zeitlich befristete Einführung des §13b BauGB Erleichterungen eingeführt, die die Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch ohne entsprechende Bauflächendarstellung im planungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen eröffnet.

Diese Flächen müssen sich an bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB anschließen. Grundsätzlich ist ein unmittelbarer Anschluss erforderlich, welcher hier durch den Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jedinghagen gegeben ist.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten jedoch die gleichen materiellen Anforderungen, wie für jeden anderen Bauleitplan. Diese sind unter anderem:

- Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB),
- Anforderungskatalog (§ 1 Abs. 6 BauGB), wie insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie der
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung einschließlich der Pflicht des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu begründen (keine Planungsvorgabe, jedoch zwingend in die Abwägung einzustellen).

Der zeitlich befristete Bebauungsplan nach § 13 b BauGB zielt vorrangig auf die Regionen innerhalb der Bundesrepublik, die von einem erhöhten Druck auf den Wohnungsmarkt betroffen sind, um planungsrechtlich schneller Wohnraum zu entwickeln. Die Notwendigkeit innerhalb des Gemeindegebietes zügig Wohnraum im Außenbereich, außerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche, zu schaffen, drängt sich nicht auf. Die Gemeinde besitzt bis zum Jahr 2040 genügend Bauflächenreserveflächen, um den Bedarf nach neuem Wohnraum, vorrangig innerhalb der Siedlungsbereiche, zu decken.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b sind eventuell berührte Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Entbehrlich ist hingegen die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Ebenfalls entbehrlich ist die Ermittlung von durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar ist. Unberührt bleiben aber wie bei § 13a BauGB ggf. betroffene Regelungen zum Arten- und Biotopschutz. Insbesondere die Aussetzung der Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Flächen im Außenbereich ist rechtlich jedoch umstritten.

Die Verwaltung würde dieses Verfahren daher ohnehin nicht bevorzugt anwenden wollen, auch wenn das Baugesetzbuch eine befristete Möglichkeit mit der Einleitung des Verfahrens bis zum Ende des Jahres 2022 dazu gibt, da keinerlei ökologische Kompensationspflichten bestehen. Zugleich ist auch für § 13 b BauGB eine landesplanerische Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Obere Planungsbehörde erforderlich, da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden muss.

Im Ergebnis kann es auch dahinstehen, da folgende Gründe gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB sprechen:

Eine bauliche Nutzung entspräche der klassischen Ausuferung von Siedlungsflächen in den Freiraum. Ein Zersiedlungsvorgang wird somit eingeleitet, dem planerisch entgegen zu wirken ist. Ein Erweitern des Siedlungsbereiches würde vielmehr zu einem Aufbruch der vorhandenen Siedlungskante inklusive damit verbundener Verluste von Funktionsflächen im Naturhaushalt und als Lebensraum führen und zugleich auch Vorbild schaffen für eine Vielzahl von weiteren Grundstücken im Gemeindegebiet.

Generell ist die Ausuferung des Siedlungsraumes in den Freiraum planungsrechtlich nicht gewünscht. Es ist auch gemeindliches Ziel den Freiraum zu erhalten und Siedlungsentwicklung möglichst dort zu vollziehen, wo entsprechend gute Infrastrukturausstattungen vorzufinden sind, wie z.B. Nähe zu Kindergärten und Schulen oder zum Bahnhofpunkt.

Gleichermaßen befindet sich das Antragsgrundstück innerhalb eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes nur in Ausnahmefällen vereinbar.

Die topographisch anspruchsvolle Erschließung und die sehr engen Verkehrsflächen sind ebenso nicht dazu geeignet zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Verkehrsaufkommen ist aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes (Reiterhof) heute schon außergewöhnlich hoch.

Eine öffentliche Kanalisation liegt in dem betreffenden Bereich ebenfalls nicht vor. Da das antragsgegenständliche Grundstück jedoch nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit ist, muss das Grundstück bei einer Bebauung an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Ob eine Nutzung bzw. Umwidmung des privaten Schmutzwasserkanals möglich ist, ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Es bedürfte hier vielmehr umfassender Untersuchungen des privaten Kanalbestands.

Aus städtebaulicher, landschaftspflegerischer und erschließungstechnischer Sicht sollte daher dem Antrag auf Aufstellung nach § 13b BauGB nicht stattgegeben werden.

Die Aufstellung einer 4. Einbeziehungssatzung für das antragsgegenständliche Grundstück scheitert ebenso an den planungsrechtlichen Voraussetzungen. Eine Erweiterung der bestehenden Ortslagensatzung ist nur dann möglich, wenn die bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das bedeutet, dass die einzubeziehende Fläche einen städtebaulichen Rahmen bildet und damit den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln muss (sog. Arrondierung der Bebauung). Der städtebauliche Rahmen für einen Bebauungszusammenhang im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur ist mit einer punktuellen Erweiterung der Satzung in den Freiraum nicht gegeben. Ein Zersiedlungsvorgang wird eingeleitet. Der Bebauungszusammenhang endet an der vorhandenen Bebauung. Dies ist eindeutig durch die bestehende Satzungsgrenze mit der Abgrenzung vom Siedlungsraum zum Freiraum definiert.

Im Rahmen des aktuellen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden verwaltungsseitig alle untergeordneten Ortslagen außerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsschwerpunkte im Freiraum hinsichtlich möglicher baulicher Arrondierungen geprüft. Aus o.g. Gründen und Zielsetzungen ist daher auch im Entwurf des Flächennutzungsplans keine entsprechende Bauflächendarstellung für das betreffende Grundstück mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche, die innerhalb der Ortslagensatzung liegt (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen), vorgesehen.

Anlagen:

- Antrag vom 27.06.2022
- Übersichtskarte der rechtswirksamen Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes mit den einbezogenen Außenbereichsflächen in Jedinghagen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13b BauGB nicht stattzugeben.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 04.08.2022