

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Baugesetzbuch in Erlinghagen

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:

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 fünf Satzungen über die Einbeziehungen von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rechtswirksam.

Nunmehr liegt der Verwaltung ein erneuter Antrag vor. Wunsch ist es, für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 73, Flurstück 76 eine Wohnbebauung zuzulassen.

Bereits mit Datum vom 01.04.2012 hat die Eigentümerin des Grundstückes die Einbeziehung der Flächen in die Satzung Erlinghagen beantragt, welches vom Rat der Gemeinde am 26.06.2012 nicht beschlossen wurde. An der Sach- und Rechtslage hat sich bis dato nichts geändert.

Das Grundstück am nordöstlichen Randbereich der Ortslage ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich planungsrechtlich um den sog. Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Die Antragstellerin beruft sich auf § 13b des Baugesetzbuches, wonach Außenbereichsflächen bis zu 10.000 qm durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erleichtert einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

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 im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB anschließen. Grundsätzlich ist ein unmittelbarer Anschluss erforderlich, welcher hier zweifelsfrei durch den direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlinghagen 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 Bauflächenreserverflächen, 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 § 13b 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.

Aus o.g. Gründen wäre vielmehr die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das Planungsinstrument der Wahl.

Hierfür müssen allerdings ebenso die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sein.

Eine Erweiterung der bestehenden Ortslagensatzung ist nur dann möglich, wenn die bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan für kleinere Grundstücksflächen, die im Rahmen einer Einbeziehungssatzung in den baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden sollen, ist planungsrechtlich nicht per se erforderlich. Jedoch können nur Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Das bedeutet, dass die einzubeziehende Fläche einen städtebaulichen Rahmen bildet und damit den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln muss. Der städtebauliche Rahmen für einen Bebauungszusammenhang im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur ist mit einer punktuellen Erweiterung der Satzung nicht gegeben. Der Bebauungszusammenhang endet an der vorhandenen Bebauung. Dies ist eindeutig durch die bestehende Satzungsgrenze mit der Abgrenzung vom Siedlungsraum zum Freiraum definiert. Ein Erweitern des Siedlungsbereiches würde vielmehr zu einem punktuellen 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 Grundstücken im Gemeindegebiet.

Eine Erweiterung der Satzung stellt somit keine bauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches dar, sondern ist vielmehr die klassische, punktuelle Erweiterung in den Freiraum. Generell ist diese Entwicklung planungsrechtlich nicht gewünscht und 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.

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 vorgesehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Antrag nicht stattzugeben.

Anlagen:

- Antrag vom 14.06.2022 und 17.03.2022
- Übersichtsplan mit Kennzeichnung der bestehenden Satzungen

Beschlussvorschlag:

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

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 04.08.2022