

Eitorf, den 04.01.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 01.02.2011

Tagesordnungspunkt:

Antrag des Eigentümers Kelterser Straße 19, 53783 Eitorf, auf Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Hombach-Kelters-Probach-Halft" für die Grundstücke Gemarkung Halft, Flur 43, Flurstücke 301 und 559

Beschlussvorschlag:

Der APUE beschließt, dem Antrag des Eigentümers auf Änderung/Erweiterung der Innenbereichssatzung „Hombach-Kelters-Probach-Halft“ aus den vorgenannten Gründen nicht zu entsprechen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 22.12.2010 stellt der Grundstückseigentümer der o.g. Parzellen einen Antrag auf Erweiterung der Ortslagensatzung „Hombach-Kelters-Probach-Halft“, um seine Grundstücke als gewerblichen Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen zu nutzen. Als Begründung führt er aus, dass die Abstellflächen für den Fortbestand des Betriebes unentbehrlich seien, da ansonsten die Maschinen dem Kunden vor Ort nicht präsentiert werden könnten. Andere Abstellflächen stünden weder in mittelbarer noch unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Im Jahr 1969 erwarb der Vater des Antragstellers ein bestehendes Landmaschinenunternehmen einschließlich der zugehörigen Grundstücksflächen und führte den Betrieb als Einzelunternehmer fort. Dieser Ursprungsbetrieb genießt Bestandsschutz. Im Jahr 1995 erhielt der Eigentümer auf seinen Antrag auf Anlegung einer Durchfahrt und Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 559 einen negativen Bescheid. Nichtsdestotrotz wurde das geplante Vorhaben **ohne Baugenehmigung** verwirklicht.

Daraufhin wurde im Jahr 1996 eine Ordnungsverfügung des Oberkreisdirektors des Rhein-Sieg-Kreises bestandskräftig in der der Eigentümer aufgefordert wurde, den vorderen Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 559 nicht mehr als Zufahrt sowie als Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu nutzen. Die Forderungen aus der v.g. Ordnungsverfügung wurden in der Folgezeit erfüllt.

Bei einer Ortsbesichtigung durch das Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises am 26.11.2009 wurde festgestellt, dass nicht nur die seinerzeit aufgegriffene Nutzung der Fläche im vorderen Grundstücksbereich wieder aufgenommen wurde, sondern, dass sich die gewerbliche Nutzung als Abstell- und Ausstellungsfläche bis auf die hintere Grundstücksgrenze der Parzelle 301 erstreckt (siehe beiliegenden Auszug aus der Flurkarte).

Abstell- und Ausstellungsplätze gelten nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als bauliche Anlagen. Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung ist gemäß § 63 Abs. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig. Vor Zugang der Baugenehmigung darf nach § 75 Abs. 5 BauO NRW mit der Bauausführung nicht begonnen werden. Neben diesen formellen Gesichtspunkten einer **fehlenden Baugenehmigung** verstößt die Nutzung auch gegen die folgenden planungsrechtlichen Vorschriften:

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es ist weder in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, noch kann es einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden.

Der Eigentümer beantragt die Erweiterung der o.g. Ortslagensatzung (Klarstellungssatzung), damit das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden kann und ggf. dadurch genehmigungsfähig würde.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB müssen erfüllt sein:

1. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die sogenannten Klarstellungssatzungen legen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Voraussetzung ist somit ein Ortsteil oder ein Teil eines Ortsteiles. Die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen, d.h. die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. **Der Erlass/Erweiterung der Klarstellungssatzung ist somit für diesen beantragten Bereich ausgeschlossen.**

2. Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Durch die sogenannte Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche dargestellt sind. Da diese Voraussetzung im hier vorliegenden Fall nicht gegeben ist, **kann keine Entwicklungssatzung aufgestellt werden.**

Falls der FNP geändert werden sollte, heißt das nicht automatisch, dass eine Entwicklungssatzung aufgestellt werden kann, diese muss auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

3. Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Ferner muss sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Da beide Voraussetzungen nicht vorliegen ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung **ebenfalls ausgeschlossen.**

Da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Aufstellung/Erweiterung der Innenbereichssatzung „Hombach-Kelters-Probach-Halft“ nicht vorliegen, kann die Gemeinde eine solche nicht aufstellen.

Gegebenenfalls könnte eine Nutzung nach § 35 BauGB ermöglicht werden. § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB regelt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Außenbereich genehmigt werden können. Die bevorzugt zulässigen (privilegierten) Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Nach diesem Paragraphen ist ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es handelt sich im vorliegenden Fall jedoch um eine gewerbliche Nutzung und nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Baugesetzbuches. Andere Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Ziffer 2-5 BauGB liegen hier ebenfalls nicht vor. Folglich ist die Nutzung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung

gesichert ist. Folgende Umstände führen aber in diesem Fall zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Die Bebauung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier landwirtschaftliche Fläche vorsieht. Darüber hinaus liegen die Grundstücke im Überschwemmungsgebiet der Sieg. Somit werden sowohl die planerische Konzeption der Gemeinde Eitorf als auch die Belange der Wasserwirtschaft beeinträchtigt.

Gegebenenfalls ist die Nutzung nach § 35 Abs. 4 BauGB zu bewerten. Hiernach können sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Nach Ziffer 6 ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes möglich, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Um prüfen zu können, ob die bereits aufgenommene Nutzung bestehen bleiben kann, hat der Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 15.12.2009 dem Eigentümer die Möglichkeit eröffnet prüffähige Unterlagen einzureichen. Das ist nicht geschehen.

Mit Schreiben vom 10.09.2010 hat das Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises eine Ordnungsverfügung mit Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes verschickt und den Eigentümer aufgefordert, bis 30.11.2010 die o.g. Grundstücksflächen zu räumen und ab diesem Zeitpunkt nicht mehr als Abstell- bzw. Ausstellungsfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu nutzen.

Die Verwaltung sieht sehr wohl und mit großem Verständnis, dass es dem Antragsteller um eine perspektivische Betriebssicherung bzw. eine wenn auch notwendige, so aber doch „nachgeholte“ Expansion geht. Es ist auch nachvollziehbar, dass die Anforderungen an einen solchen Betrieb heute größere Flächen, als beispielsweise in den 1970er Jahren nötig machen. Bei der geschilderten Sach- und Rechtslage konnte indes kein anderer Beschlussvorschlag gemacht werden. Bei objektiver Betrachtung würde nach Lage der Dinge selbst das jetzige Nachziehen einer Legalisierung der Expansion in dieser Lage den Betrieb voraussichtlich nicht nachhaltig sichern können, sondern bestenfalls auf dem jetzigen Flächenstatus „einfrieren“. Zudem hat die Gemeinde Eitorf aus städtebaulichen Gesamtbeurteilungen heraus mit hohem Aufwand geeignete Flächen, die hier sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Bedarf eines solchen Betriebes gewährleisten können und beispielsweise auch von der Zufahrtsituation, dem gesamten Umfeld und von der Einfügung her besser geeignet sind, planerisch seit Jahren im Gewerbegebiet Altebach bereit gestellt. In dem Zusammenhang steht auch die erfolgte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.5, die mit einer Nachbesserung der artenschutzrechtlichen Bedingungen diesen vollziehbar gemacht hat. Die beabsichtigte Neuausweisung von GE-Flächen an der K 27 – Nähe B8 – wäre grundsätzlich eine Alternative, ist aber leider noch nicht konkret anbietbar. Die Verwaltung (Wirtschaftsförderung) hat mit dem Antragsteller mit Blick auf eine wirtschaftliche Alternative bereits beratenden Kontakt aufgenommen.

Anlage(n)

Lageplan