

Eitorf, den 15.03.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.04.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Linkenbach, Flur 22, Flurstück 114 „Hövvelweg“ auf Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) „Büsch“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Erweiterung der Ortslagensatzung „Büsch“ unter der Voraussetzung zu, dass das Grundstück aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen ist.

Begründung:

Mit Schreiben vom 19.02.2021 stellt der Grundstückseigentümer der o.g. Parzelle einen Antrag auf Erweiterung der Ortslagensatzung „Büsch“, um das Grundstück mit einem Wohnhaus bebauen zu können (**Anlage 1**).

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, damit das geplante Bauvorhaben 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. Aufstellung einer 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. Aufstellung einer 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. Diese Voraussetzung ist im hier vorliegenden Fall ebenfalls nicht gegeben, da im FNP der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche (**Anlage 2**) dargestellt ist. **Somit kann auch keine Entwicklungssatzung aufgestellt werden.**

3. Die 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 durch die vorhandene Alt-Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Haus Nr 6.) ein Pendant zum Neubauvorhaben bestehen würde, könnte man bei einer Bebauung auf dem beantragten Flurstück davon ausgehen, dass es sich – bei Erweiterung um ein Gebäude auf der Nordseite der Straße – um eine geordnete städtebauliche Entwicklung handelt, die dann dort ihren Abschluss finden würde, da hinter der beantragten Bebauung die Topographie stark abfällt.

Jedoch liegt das Grundstück im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (**Anlage 3**). Im Landschaftsschutzgebiet sind gemäß Ordnungsbehördlicher Verordnung vom 31.08.2006 gemäß § 4 Abs. 1 „alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können.“ Insbesondere verboten ist gemäß Abs. 2, Nr. 1 die Errichtung von baulichen Anlagen.

Somit würden – bei Erweiterung der Ortslagensatzung – die Belange der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes beeinträchtigt.

Aus v.g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, der Antragsteller beantragt in Schritt 1 bei der Bezirksregierung Köln, die Herausnahme des Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet. Sollte dem Antrag entsprochen werden, kann die Änderung der Ortslagensatzung erfolgen.

Anlage(n)

- Anlage 1: Antragsschreiben mit Karte der Ortslagensatzung Büsch
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Auszug aus dem Landschaftsschutzgebiet