

<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/>	Ergänzungsvorlage
<input type="checkbox"/>	Mitteilungsvorlage

<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich
-------------------------------------	------------	--------------------------	-----------------

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63/61/Mackenbach/Cp	01.04.2005	/4/00295

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Rat	14.04.2005

Betreff

Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB für Vorhaben, die Wohnzwecken dienen für die Ortslage Mackenbach;

hier: Aufhebung des Satzungsbeschlusses v. 21.12.2004 gem. § 10 BauGB und Beschluss über die geänderte Abgrenzung der Ortslage Mackenbach und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Beschlussvorschlag
Der Rat beschließt:
<ul style="list-style-type: none"> den Satzungsbeschlusses vom 21.12.2004 gem. § 10 BauGB aufzuheben. die geänderte Abgrenzung der Satzungsbereichssatzung für die Ortslage Mackenbach gem. § 35 Abs. 6 BauGB –s. Anlage- die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen im lfd. Haushaltsjahr/Wirtschaftsjahr									
<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	Euro:		Deckungs-			
Abwicklung im				Mittel stehen	Mittel stehen	vorschlag			
<input type="checkbox"/>	Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/>	Vermögenshaushalt	<input type="checkbox"/>	zur Verfügung	<input type="checkbox"/>	nicht zur Verfügung	<input type="checkbox"/>	siehe Begründung

Finanzielle Auswirkungen in den Folgejahren/Folgekosten					
weitere Raten		Euro		Vorgesehen im	für
<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	Investitionsprogramm
jährliche Folgekosten			Euro	ab	
<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja		

Beratungsergebnis													
					Sitzung am	TOP							
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/>	abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die Offenlage gem. § 35 Abs. 6 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB für die Ortslage Mackenbach beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 21.06. bis 23.07.2004 statt. Die Bürgeranhörung fand am 08.07.2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsichten der Stadt Lohmar mit Schreiben vom 15.06.2004 informiert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für die Außenbereichssatzung der Ortslage Mackenbach gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst.

Mit Schreiben v. 24.02.2005 wurde die Bezirksregierung Köln, um die Genehmigung der Satzung für die Ortslage Mackenbach gem. § 6 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die Bezirksregierung Köln teilt der Stadt Lohmar mit Schreiben v. 21.03.2005 mit, dass die Genehmigung der nach § 35 Abs. 6 BauGB vorgelegten Satzung für den Ortsteil Mackenbach **versagt** wird.

Folgende Argumente begründen die Versagung:

In den Geltungsbereich der Satzung sind Flächen einbezogen worden, die eine Erweiterung des Ortes bewirken können. Der Wortlaut des Gesetzes in § 35 Abs. 6 BauGB und die dazu ergangene Rechtsprechung lassen grundsätzlich keine Erweiterung nach Außen, sondern lediglich eine Verdichtung der Ortsteile nach Innen zu.

Die von hier akzeptierte Einbeziehung eines Bereiches westlich des in Richtung Kirchbach verlaufenden Anliegerweges (im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet) –s. Anlage– stellt bereits einen Grenzfall dar. Bei enger Betrachtungsweise könnte auch diese Fläche schon als „Erweiterung“ des Ortsteiles beurteilt werden.

Jedenfalls aber handelt es sich bei der nordöstlich dieses Weges gelegenen nachträglich einbezogenen Fläche zweifelsfrei um eine Erweiterung. Diese Fläche grenzt an nur einer Seite an vorhandene Bebauung an und ist an drei Seiten von freier Landschaft umgeben. Sie verlässt eindeutig den „bebauten Bereich“, für den nach § 35 Abs.6 BauGB eine Satzung aufgestellt werden kann, und ist siedlungsstrukturell nicht in Richtung einer Bebauung vorgeprägt.

Dem Wunsch einer Bürgerin, am westlichen Ortseingang anstelle einer früheren Scheune ein kleines Einfamilienhaus für die Bedürfnisse der eigenen Familie zu errichten, kann durch geringfügige Änderung der früher abgestimmten Satzungsgrenze (rote Linie im Lageplan) Rechnung getragen werden. Dabei ist die vorgeschlagene Variante 1 mit größerer Grundfläche aber geringerer Geschoszahl am Ortsrand städtebaulich besser zu integrieren und damit eher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar als Variante 2.

Da gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Absätze 2 und 4 (und somit nicht der Absatz 3) entsprechend anzuwenden ist, muss die Genehmigung der Satzung insgesamt versagt werden. Es ist danach nicht möglich, räumliche Teile der Satzung von der Genehmigung auszunehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Empfehlungen der Bezirksregierung Köln zu folgen, um für die Ortslage Mackenbach kurzfristig eine städtebaulich verträgliche Lösung zu finden.

Die Satzung für die Ortslage wird, bis auf die Grenzen der am 04.09.2001 abgestimmten Grenzlinien zurückgenommen, außer die in der Anlage dargestellten, geringfügigen Erweiterungen am westlichen Ortsrand.

Die Genehmigung der Bezirksregierung Köln wird für die reduzierte Satzung im Hinblick auf die geänderte Gesetzeslage erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat die Änderung der Satzung gem. der Anregung der Bezirksregierung Köln zu beschließen und gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den geänderten Teilbereich durchzuführen.

Da für den Bereich Mackenbach bereits mehrere Bauanträgen vorliegen, könnten diese dann analog gemäß § 33 Abs. 3 BauGB genehmigt werden.

Röger