Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

[ ] Beschlussvorlage
[X] Ergänzungsvorlage
[ ] Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / Rü/Ti/TV	14.03.2018	BV/18/1585/1

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Stadtentwicklungsausschuss	18.04.2018

Tagesordnungspunkt/Betreff

Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Lohmar – Schiffarth hier: Eingabe gemäß § 24 GO NRW vom 22.02.2018

Beschlussvorschlag

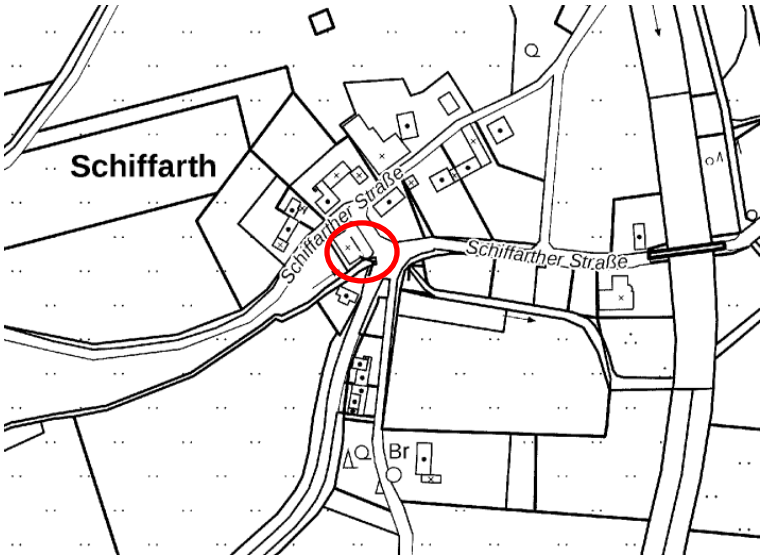
Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung die mögliche Abgrenzung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Schiffarth zu prüfen und mit den Aufsichtsbehörden, Rhein-Sieg-Kreis und Bezirksregierung abzustimmen.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
[ ] einstimmig	[ ] mit Stimmenmehrheit	**ja**	**nein**	**Enthaltungen**	[ ] laut Beschluss-vorschlag	[ ] abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung

1. Sachverhalt

Gegenstand des Antrages ist Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Schiffarth.



Ziel der Satzung soll sein, die Bebauung eines Teilstücks der Parzelle Gemarkung Scheiderhöhe , Flur 2, Flurstück 379 zu ermöglichen. Das Grundstück ist zurzeit mit einer landwirtschaftlichen Remise bebaut. Eine Umnutzung dieser Remise ist nicht möglich, da die Kriterien des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt sind.

Möglich ist eine Bebauung nur dann, wenn mittels einer Außenbereichssatzung bestimmt wird, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Nicht zulässig ist jedoch eine Erweiterung einer Splittersiedlung: dies würde dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs widersprechen. Die Außenbereichssatzung darf also nur so weit reichen, wie die vorhandene Bebauung -noch- einen "Bebauungszusammenhang" herstellt. Die städtebauliche Zielsetzung von Außenbereichsatzungen ist die erleichterte Zulassungsfähigkeit von sonstigen Vorhaben, die vornehmlich der Baulückenschließung oder der Umnutzung vorhandener Gebäude innerhalb einer Bebauung im Außenbereich dienen.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben:

Gemäß § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung erlassen. Voraussetzung für die Aufstellung ist u.a., dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

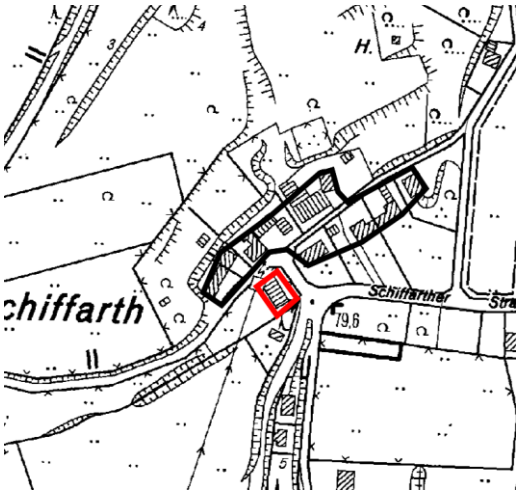
Das OVG Münster hat mit Urteil vom 18.011.2004 – 7 A 4415/03 – entschieden, dass dieses Merkmal nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt wird; es könne bereits dann bejaht werden, wenn in dem bebauten Bereich fünf Wohnhäuser lie-

gen, die eine hinreichende Geschlossenheit in Sinne der Zusammengehörigkeit zu einem gemeinsamen Siedlungsansatz erkennen lassen. Auf dieses Urteil weist auch der Außenbereichserlass des Bauministeriums NRW hin.

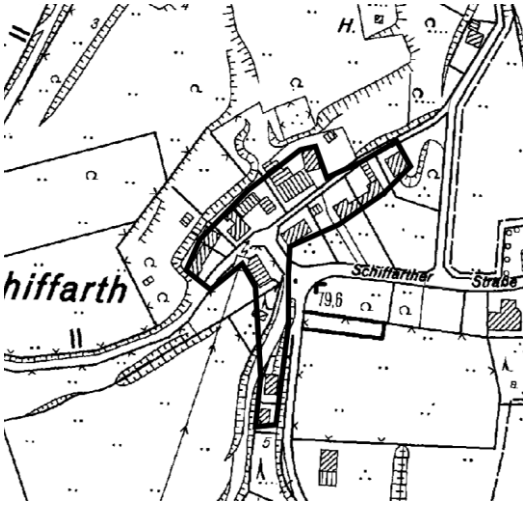
Diese erforderliche Geschlossenheit ist zumindest mit der Bebauung nördlich und östlich des betroffenen Grundstücks gegeben. Mit ca. 8 Wohneinheiten in zusammenhängender Lage ist eine Wohnbebauung von entsprechendem Gewicht vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb nimmt nur einen untergeordneten Anteil ein.

Ob jedoch das Grundstück des Antragsstellers einbezogen werden kann, hängt evtl. davon ab, ob es zulässig ist, auch die Grundstücke Schiffarther Straße 37, 49 und 51 einzubeziehen.

Die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung ist eng um die vorhandene Wohnbebauung zu ziehen. Die kleine Variante, (s. Abbildung) ist planungsrechtlich in jedem Fall zulässig. Die Einbeziehung eines Teilstückes der Parzelle 379 erfordert eine Abstimmung mit der Bezirksregierung, da „eigentlich“ mit Nebengebäuden bebaute Flächen außerhalb des sich aufdrängenden Bebauungszusammenhangs nicht ohne Weiteres von der Satzungsermächtigung erfasst sind. Bei wohlwollender Betrachtung könnte aufgrund der vorliegenden Erschließungssystematik und der nördlich vorhandenen Bebauung ein „Baulückenstatus“ definiert werden.



Abgrenzung Kleine Variante



Abgrenzung Große Variante

Sollte dies von der Bezirksregierung nicht geteilt werden, dann wäre der bauordnungsrechtliche Status der südlich gelegenen Gebäude zu klären und mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen, ob und wie weit in der großen Variante noch ein Bebauungszusammenhang gesehen werden kann. Die Verwaltung schlägt vor, dieses zu prüfen und das Ergebnis mit einem Vorschlag zur Beschlussfassung und ggf. Empfehlung an den Rat, eine Satzung aufzustellen, in der nächsten Sitzung vorzulegen.

Die Übernahme der Planungskosten wird im Antrag bereits erklärt.

Anlage: Eingabe

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Entscheidung im STEA über die Eingabe. Der Antragsteller wird über den Beschluss informiert. Schaffung von Grundstücksflächen für Bauinteressenten. Die Satzung bildet die Rechtsgrundlage für Bürger/innen, Eigentümer, Planer oder Investoren.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Abstimmungsgespräche, ggf. Satzungsentwurf begleiten – Beratung im Fachausschuss – Beschluss des Rates zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Abstimmungen vorzunehmen, die Plangrundlagen zu erstellen, Beteiligungen durchzuführen → Personal- und Sachkosten.
Die eigentlichen Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele(Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Schaffung von attraktivem Wohnraum im Rahmen der Innenverdichtung.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ☐ ja

☐ nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden ☐ nein

☐ ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

_____

Horst Krybus