

Der Verwaltung liegt ein mündlicher Antrag vor, der bis zur Sitzung auch schriftlich vorliegen soll, die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 8, Flurstücke 67 und 70 als Bauland auszuweisen.

Für die Ortschaft Distelkamp besteht eine Außenbereichssatzung gem. § 4 Abs. 4 WoBauErlG (heute § 35 Abs. 6 BauGB), die seit dem 26.07.1994 rechtskräftig ist (s. Anlage 1 – Übersichtsplan mit Außenbereichssatzung, Anlage 2 - Luftbild).

Eine Neuaufstellung der bestehenden Außenbereichssatzung unter Einbeziehung des beantragten Erweiterungsbereichs ist nicht möglich, da eine Außenbereichssatzung nur für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden kann, der beantragte Erweiterungsbereich jedoch nicht bebaut ist.

Sachverhalt:

Vor Aufstellung der Außenbereichssatzung scheiterten Versuche der Gemeinde eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortschaft Distelkamp aufzustellen am Veto der Bezirksregierung Köln, die damals noch Genehmigungsbehörde einer solchen Satzung war.

Nach Ansicht der Bezirksregierung handelte es sich bei der Ortschaft Distelkamp nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da sich unbebaute Flächen in erheblichem Umfang innerhalb der von der Gemeinde beabsichtigten Satzungsgrenze befanden.

Die Außenbereichssatzung wurde damals aufgestellt, um überhaupt eine Entwicklung für den Ort Distelkamp zu ermöglichen.

Seit Bestehen dieser Außenbereichssatzung sind durch eine Innenverdichtung in Distelkamp 9 Wohnhäuser gebaut worden (s. Anlage 1), so dass der Ort heute aus 31 Wohnhäusern sowie diversen Nebenanlagen besteht. Hierbei wurde das Wohnhaus des einzigen Distelkamper Landwirtes sowie weitere drei, vom Ort deutlich abgelegene Häuser nicht mitgerechnet.

Aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren ist der Ort Distelkamp ganz eindeutig zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich) gewachsen, da die Ortslage Distelkamp einen Bebauungskomplex darstellt, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Somit ist der Ort Distelkamp vergleichbar mit anderen Ortslagen mit Innenbereichssatzungen, wie z.B. Haan (ca. 31 Häuser), Oberstaffelbach (ca. 15 Häuser) und Mildsiefen (ca. 27 Häuser) (s. Anlage 3 - vergleichende Darstellung).

Gleichzeitig unterscheidet sich Distelkamp von anderen Orten, die eine Außenbereichssatzung haben, wie z.B. Abbenroth, Hochstraßen, Krahm und Kurtenbach (s. Anlage 3 a – vergleichende Darstellung).

Die Orte, die zu Recht eine Außenbereichssatzung haben, haben sich zumeist entlang einer einzigen Haupteinzelstraße entwickelt. Ein sich verzweigendes Straßennetz, oder einen Erschließungsring, wie er in Distelkamp, Oberstaffelbach, Mildsiefen und Haan vorhanden ist, ist in der Regel nicht vorhanden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, diese Entwicklung auch durch eine entsprechende Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 4 Nr. 1 BauGB zu dokumentieren.

Die Grenze der Klarstellungssatzung ergibt sich aus dem vorhandenen Bebauungszusammenhang und hat nur deklaratorische Funktion. Sie ist nahezu identisch mit der heute bestehenden Außenbereichssatzung. Der Zweck der Satzung besteht darin, den Innenbereich normativ deklaratorisch und Zweifel ausräumend festzulegen, so dass dies auch für die Baugenehmigungsbehörde bindend ist.

Daher ist für dieses Satzungsverfahren weder eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Es ist auch möglich, die Aufstellung der Klarstellungssatzung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zu kombinieren. Durch die Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen, wie die jetzt beantragten Flächen, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Für den Bereich, den die Ergänzungssatzung umfasst ist im Unterschied zur Klarstellungssatzung das übliche Satzungsverfahren mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen (§ 34 Abs. 6 BauGB), ferner ist für diesen Bereich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Die Aufhebung der bestehenden Außenbereichssatzung gem. § 4 WoBauErlG ist nicht erforderlich. Gem. § 4 der Satzung tritt diese bei Inkrafttreten einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB außer Kraft.

Im Flächennutzungsplan ist der Ort Distelkamp als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies steht der geplanten Satzung jedoch nicht entgegen.

Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.1981 (AZ: 4 V 61.78) geht der Gesetzgeber davon aus, dass die Bebauung von Grundstücken, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen sind, generell zulässig ist. Der Flächennutzungsplan als lediglich vorbereitender Bauleitplan ist nicht geeignet, als sonstiger öffentlicher Belang ein Bauvorhaben im Innenbereich auszuschließen.

Da es sich beim Ort Distelkamp wie oben ausgeführt, um einen Ortsteil (Innenbereich) und nicht um einen unerwünschten Siedlungssplitter im Außenbereich handelt, steht der Flächennutzungsplan der Aufstellung einer Klarstellungssatzung nicht entgegen. Allerdings sollte auch der Ort Distelkamp bei einer Überarbeitung/-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Baufläche dargestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie für eine Satzungserweiterung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, wie im beigefügten Kartenauszug (s. Anlage 4) dargestellt, liegen aus Sicht der Verwaltung vor.

Insbesondere ist die städtebauliche Prägung der Erweiterungsfläche gegeben, da sowohl südlich als auch nördlich entlang der vorhandenen Erschließungsstraße bereits eine für den Ort Distelkamp typische, lockere Bebauung besteht. Die Satzungserweiterung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin darf durch die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete) bestehen. Beide Voraussetzungen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB) sind hier erfüllt.

Ferner ist die Erschließung gesichert.

Der Antragsteller hat sich mündlich zur Übernahme der Verfahrenskosten bereit erklärt und hat zugesagt, diese Erklärung bis zur Sitzung auch schriftlich vorzulegen. Er wird nach Beschluss der Einleitung des Satzungsverfahrens die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellen lassen.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat darüber zu beraten, ob ein Satzungsverfahren für die im beigefügten Kartenauszug gekennzeichnete Fläche eingeleitet werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Der gemeindliche Haushalt wird nicht belastet.

Die Kosten für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden vom Antragsteller übernommen. Das Satzungsverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert kurz den Sachverhalt. Er stellt fest, dass es sich bei diesem Satzungsverfahren nicht um einen alltäglichen Fall handele.

Nach Ansicht von Rat und Verwaltung sei Distelkamp schon immer Innenbereich gewesen. Diese Ansicht wurde früher durch die Bezirksregierung nicht geteilt, so dass für Distelkamp die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht möglich war. Der „Rettungsanker“ sei dann die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gewesen, damit überhaupt eine Entwicklung für den Ortskern Distelkamp ermöglicht werden konnte. Allerdings sei eine Abrundung von Außenbereichssatzungen unzulässig. Mit dem heutigen Satzungsverfahren soll der faktisch vorhandene Innenbereich durch die Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nachvollzogen werden und gleichzeitig ein heute nicht bebauter Teil im Wege der Ergänzung einbezogen werden.

Er geht davon aus, dass die Bezirksregierung den Fall anders beurteilen würde, die Verwaltung sei jedoch der Ansicht, dass es sich bei der Ortslage Distelkamp eindeutig um einen Innenbereich handele. Dies sehe er auch von der Rechtsprechung gedeckt.

Nach kurzer Beratung fasst der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschluss: