

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung Gaderoth für zwei Grundstücke vor (Anlage 1 – 1b/Antrag).

Einmal handelt es sich um einen Teil des Grundstückes Gemarkung Nümbrecht, Flur 91, Nr. 99, im Weiteren **Fläche A** genannt. Weiterhin wird beantragt, das Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 89, Nr. 58, aufzunehmen, im Weiteren **Fläche B** genannt.

Beide Flächen sind dem beigefügten Flurkartenauszug mit dem bestehenden Satzungsgebiet (Anlage 2), der Übersichtskarte mit Flächennutzungsplandarstellung (Anlage 3) und dem Luftbild (Anlage 4) zu entnehmen.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Fläche A:

Die Fläche A, bzw. das gesamte Flurstück Nr. 99, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ursprünglich lag dieser Bereich sowie die zwischen der Straße „Breiter Driesch“ und „Sodbruch“ vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 – Gaderoth –, für den vor etlichen Jahren ein sog. Nichtanwendungsbeschluss vom Rat der Gemeinde Nümbrecht gefasst wurde. Der vorhandene bebaute Bereich wird seit dem Nichtanwendungsbeschluss als Innenbereich ohne Satzung bewertet, die unbebaute Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Fläche A steht im räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung und wird entsprechend geprägt. Östlich und südlich grenzt dieser Bereich an bereits vorhandene Bebauung. Die Einbeziehung dieses Bereichs stellt im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung eine Arrondierung dar.

Durch die Satzungsänderung würde die mögliche Bebauung nicht näher an den nördlich liegenden bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, als die bereits bestehende.

Die wegemäßige Erschließung ist über die Gemeindestraße „Gaderother Straße“ gegeben; Wasser- und Kanalanschluss müssten entsprechend verlängert werden.

Die Satzungserweiterung um die Fläche A, wie in der Anlage 5 dargestellt, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Auch wenn das Flurstück Nr. 99 komplett im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, kann die Satzung nur um die Fläche A erweitert werden. Für die Restfläche liegen die Voraussetzungen zur Änderung nicht vor.

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 nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind hier erfüllt.

Fläche B:

Die Fläche B ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Eigentümer hat bereits im Jahr 2002 einen entsprechenden Antrag auf Erweiterung gestellt. Seinerzeit waren die Satzungsänderungen noch von einer Genehmigung der Bezirksregierung Köln abhängig. Die Bezirksregierung Köln lehnte eine Satzungserweiterung um das Grundstück aus städtebaulichen Gründen ab. Die Erweiterung stelle eine sogenannte fingerartige Entwicklung in den Außenbereich dar. Weiterhin sei der Ortsrand an dieser Stelle von Gaderoth klar und eindeutig definiert.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Satzungsänderung haben sich seitdem nicht geändert und auch aus gemeindlicher Sicht, liegen diese nicht vor. Der beantragte Bereich ist tatsächlich nicht von der vorhandenen Bebauung geprägt und würde einen Ausreißer in den Außenbereich darstellen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag auf Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung von Gaderoth gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB um die Fläche B (Gemarkung Nümbrecht, Flur 89, Nr. 58), abzulehnen.

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung von Gaderoth gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB um die Fläche A (Gemarkung Nümbrecht, Flur 91, Nr. 99 T.a.) vorliegen, wird vorgeschlagen, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

Der Antragsteller hat sich zur Übernahme der Verfahrenskosten bereit erklärt und wird nach dem Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag inkl. Artenschutzprüfung bei einem entsprechendem Fachbüro erstellen lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Einleitung des Satzungsverfahrens, wie in der Anlage 5 dargestellt, hat keine Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt. Die erforderlichen Gutachten für das Verfahren sind vom Antragsteller zu übernehmen bzw. werden von diesem übernommen.

Das Satzungsverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.