

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	18/1830
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2018	

Beschlussvorlage

3. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Überdorf - Einleitung des Satzungsverfahrens
--

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Überdorf um einen Teil des Grundstücks Gemarkung Marienberghausen, Flur 4, Nr. 103, vor (Anlage 1/Antrag, Anlage 2/ Flurkarte mit bestehender Satzung). Beantragt wird, die Abgrenzung in Verlängerung der heute bestehenden Satzungsgrenze fortzuführen. Das Grundstück liegt im östlichen Bereich der Ortschaft, Ortsausgang in Richtung Krahm. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (Anlage 3/Auszug FNP).

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.

Wie man auf dem Luftbild (Anlage 4) erkennen kann, wird das Grundstück im östlichen Bereich von einem gemeindlichen Wirtschaftsweg eingerahmt. Entlang dieses Weges befindet sich auf dem Grundstück eine Baumreihe. Dieser Wirtschaftsweg und die vorhandene Baumreihe werden als eine Abgrenzung zum Außenbereich angesehen und bilden eine Zäsur zwischen Innen- und Außenbereich. Hierdurch wird der beantragte Grundstücksteil noch als zum Ort zugehörig wahrgenommen.

Der Änderungsbereich steht somit im räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung und wird entsprechend geprägt. Die Satzungserweiterung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Satzungstiefe kann allerdings nur in Verlängerung der heute bestehenden Satzungsgrenze erfolgen. Die vorhandene Baumreihe auf dem Grundstück soll als Landschaftselement und zur deutlichen Abgrenzung zum Außenbereich hin in der Satzungserweiterung als erhaltenswert festgesetzt werden. Im Änderungsbereich könnte dann unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände ein Haus mit den Maßen 12 m x 9 m entstehen.

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL III

FBL II

Bürgermeister

Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Satzung und auch eine Aufnahme des gegenüberliegenden Bereiches sind nicht möglich. Auf den Flurstücken Nr. 127 und Nr. 116 sind im Landschaftsplan zwei Stieleichen als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt (siehe Anlage 5/Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 4 Nümbrecht/Waldbröl).

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.

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.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat darüber zu beraten, ob ein Änderungsverfahren für die im beigefügten Kartenauszug (siehe Anlage 5) gekennzeichnete Fläche eingeleitet werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Einleitung des Satzungsverfahrens 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.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens und beauftragt die Verwaltung, das nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag

Anlage 2 – Flurkarte mit bestehender Satzungsgrenze (auszugsweise)

Anlage 3 – Luftbild

Anlage 4 – Auszug Flächennutzungsplan

Anlage 6 – Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 4 Nümbrecht/Waldbröl

Anlage 5 – Satzungskarte (3. Änderung OLA Überdorf)