

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 223/2007

öffentlich

Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	Nein	Vermögens/Verwaltungshaushalt	VMHH
Haushaltsmittel zur Verfügung	Nein	Abwicklung über Haushaltsstelle	

Erlass einer Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB im Bereich der "Wiesenstraße" in Hillensberg

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 5. Mai 2007 traten die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hillensberg, Flur 1, Nr. 195 und 197 (teilweise) sowie Flur 2, Nr. 8 (teilweise) und 12 (teilweise) an mich heran, um die vorgenannten Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Aus diesem Grunde beantragen sie die Erweiterung der Ortslage Hillensberg.

Die in Rede stehenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und sie werden ebenso wenig vom Geltungsbereich der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hillensberg – Ortslagensatzung Hillensberg – gemäß § 34 BauGB erfasst. Die betroffenen Grundstücke - bzw. Grundstücksflächen – sind somit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist als Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft“ festgelegt. Der Landschaftsplan des Kreises Heinsberg setzt für dieses Gebiet den Schutzgrad „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Eine Bebauung der in Rede stehenden Flächen stellt eine Verlängerung der Besiedlung der „Wiesenstraße“ in den Freiraum dar, der an dieser Stelle den sensiblen, landschaftlich wertvollen Übergang der letzten Ausläufer von Eifel und Ardennen in die Maasniederung markiert. Eine Bebauung würde dieses einmalige und erhaltenswerte Landschaftsbild auf Dauer prägen.

Auf eine diesbezügliche Anfrage teilte die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 15. Juni 2007 mit, dass es sich bei der beantragten Erweiterung der Ortslage um eine städtebaulich nicht vertretbare, fingerartige und nicht von einer städtebaulichen Konzeption getragene Entwicklung in die freie Landschaft hinein handle. Darüber hinaus lägen aber auch die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke in eine Satzung nach § 34 BauGB

nicht vor.

Diese Gesetzesvorschrift verlange, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt seien.

Eine solche Prägung könne beispielsweise vorliegen wenn eine Erschließungsstraße die Grenze zum baulichen Außenbereich bildet, die auf der zur Ortslage orientierten Seite ganz oder teilweise bereits bebaut ist; dann sei, wenn keine besonderen städtebaulichen, landschaftlichen oder topografischen Umstände vorlägen, im Regelfall die gegenüberliegende, bisher nicht bebaute Seite der Verkehrsfläche „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt“.

Eine entsprechende Vorprägung läge aber nicht vor, wenn eine Straße oder ein landwirtschaftlicher Weg aus der Ortslage heraus in bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen verlaufe. Würde auch für diesen Fall eine „Vorprägung“ im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angenommen, wäre das städtebauliche Ergebnis eine fingerartige und nicht zuverlässig eingrenzbare Ausweitung der Bebauung an den Rändern der Ortslagen überall dort, wo Straße und Wege in die freie Landschaft führen.

Diese Entwicklung wolle der Gesetzgeber verhindern, wenn er an die Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Voraussetzung knüpfe, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müsse.

Die Entscheidung wurde den Antragstellern mit Schreiben vom 18. Juni 2007 unter Bekanntgabe der vorstehenden Begründung mitgeteilt.

Ungeachtet dessen tragen die Antragsteller mit Schreiben vom 21. November 2007 erneut vor und bitten die Gemeinde, die Ortslage entsprechend der dem Schreiben beigefügten Skizze zu erweitern.

Dabei haben sie nunmehr auch entsprechende Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet angeboten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag auf Erweiterung der Ortslage Hillensberg um die Grundstücke Gemarkung Hillensberg, Flur 1, Nr. 195 und 197 (teilweise) und Flur 2 Nr. 8 (teilweise) und 12 (teilweise) abzulehnen, da – auch bei wohlwollender Prüfung - es sich bei der beantragten Erweiterung der Ortslage um eine städtebaulich nicht vertretbare, fingerartige und nicht von einer städtebaulichen Konzeption getragene Entwicklung in die freie Landschaft hinein handelt und darüber hinaus auch die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke in eine Satzung nach § 34 BauGB nicht vorliegen.