

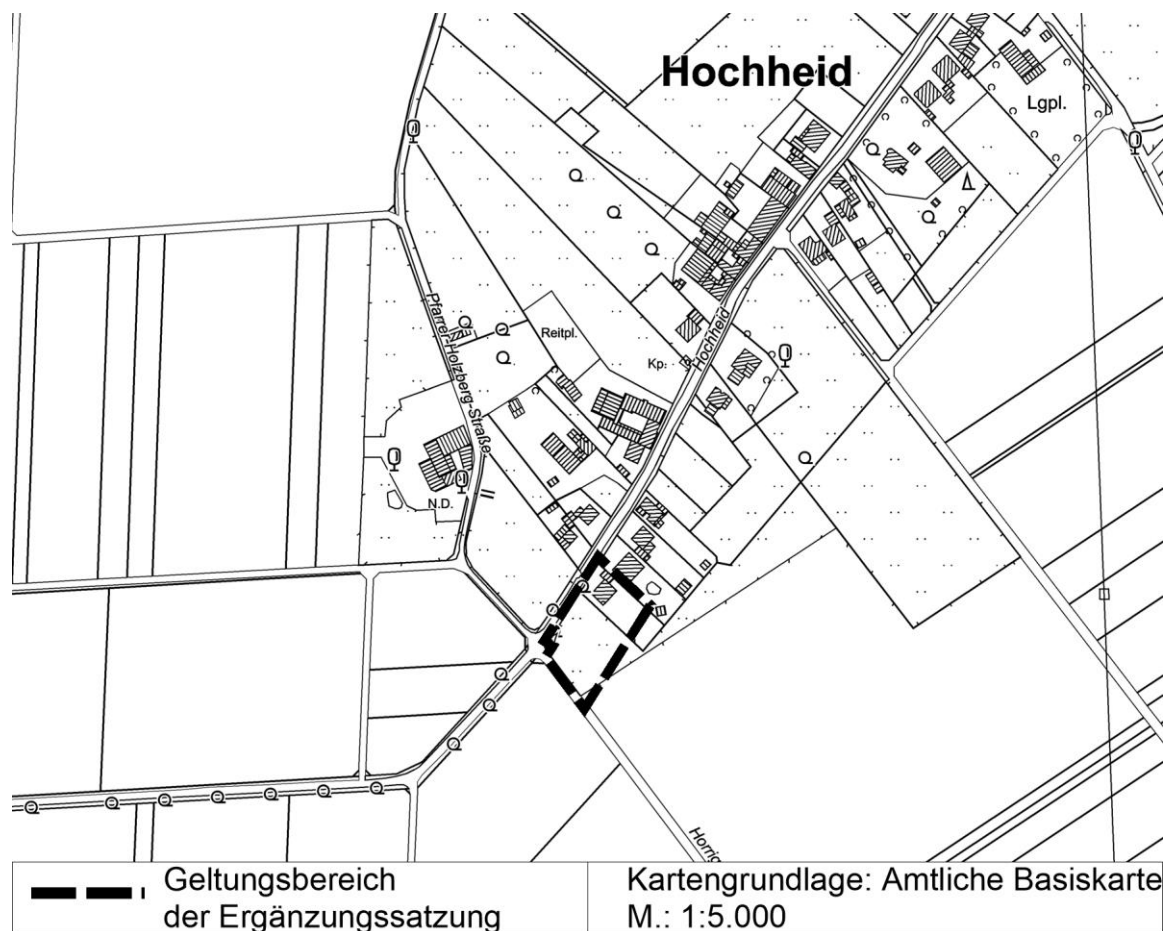
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.04.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.04.2024

Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil "Hochheid"

- Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens und über die Aufstellung der Satzung (Aufstellungsbeschluss)

Sachverhalt:



1. Ausgangslage

In den Jahren 1995/ 1996 wurden für die einzelnen Ortsteile im gesamten Stadtgebiet Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt. Auch für den Ortsteil Hochheid wurde im Jahr 1996 ein

Satzungsverfahren für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Durch eine Entwicklungssatzung sollen bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt und somit dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken wird in Zukunft immer weniger durch Ausweisung großflächiger Plangebiete erfolgen können. Aus diesem Grund wird im Rahmen einer Flächenanalyse (Vorlage 2439/2022) ermittelt, wo in den einzelnen Ortsteilen noch Baulandpotential vorhanden ist. Im Fokus stehen hierbei in erster Linie Bereiche, die zu einer sinnvollen Abrundung der Orte beitragen und eine Nachverdichtung bewirken. Für den Ortsteil Hochheid ergibt sich daraus die nachfolgend näher dargestellte Planungssituation.

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um die letzten beiden Grundstücke an der westlichen Seite der Straße „Hochheid“ und liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung. Somit sind sie nach heutigem Stand dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, der grundsätzlich nur einigen wenigen privilegierten Vorhaben der Bebauung vorbehalten ist.

Bei dem angrenzenden Flurstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 46, Flurstück Nr. 117 handelt es sich jedoch um ein bereits nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Garage. Nun beabsichtigen die Eigentümer des Flurstücks Nr. 118 ihren an die Straße „Hochheid“ angrenzenden Grundstücksteil das Grundstück dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuführen und so gleichzeitig Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Zuführung des Grundstücks zum planungsrechtlichen Innenbereich ist gleichzeitig Bestandteil eines Grunderwerbsverfahrens zwischen der Stadt und den Eigentümern der Fläche (Vorlage 2511/2022).

Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Ortslagenentwicklung ist die Einbeziehung dieser Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich sinnvoll, da durch den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg eine räumliche Abgrenzung der Ortschaft Hochheid herbeigeführt wird.

2. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, durch die Satzung keine zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichteten Vorhaben zugelassen werden sollen und keine Auswirkungen nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB zu erwarten sind.

Das Kriterium der Prägung durch die angrenzende Bebauung ist hier erfüllt, da ein sachlich und räumlicher Zusammenhang zu der vorhandenen Bebauung entsteht. Durch den angrenzenden Wirtschaftsweg entsteht eine klare räumliche Trennung zwischen planungsrechtlichen Innenbereich und Außenbereich. Bei dem geplanten Vorhaben (Wohnbebauung) ist auch nicht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB erfüllt ist. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist folglich ein geeignetes Instrument, um die Ziele der konkreten Planung zu erreichen.

3. Öffentliche Belange

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt das Flurstück Nr. 117 als Dorfgebiet dar. Somit würde eine Zuordnung dieser Fläche zum Innenbereich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Das unbebaute Flurstück Nr. 118 wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch diese Darstellung werden jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen, weshalb die Darstellung einer Zuordnung zum Innenbereich nicht entgegensteht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans I/3 Geilenkirchener Wurmatal des Kreises Heinsberg und stellt die Fläche mit dem Entwicklungsziel 7 „Erhaltung und Anreicherung“ dar. Daneben wird durch den Landschaftsplan entlang der Straße „Hochheid“ die Anlage und Erhaltung einer Baumreihe festgesetzt. Im Zuge der Erschließung und der damit einhergehenden Verlängerung des Gehwegs müssen drei Bäume vor den Flurstücken 117 und 118 entfernt werden. Zum Ausgleich sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg Ersatzbepflanzungen am westlichen Rand des Plangebiets und entlang des Wirtschaftsweges erfolgen.

4. Satzungsverfahren

Die Verfahrensvorgaben für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung resultieren aus den Maßgaben des § 34 Abs. 6 BauGB. Hinsichtlich der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung finden die Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB Anwendung. Daraus folgt, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange verzichtet werden kann und nur eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist. In einem ersten Schritt soll nun ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden, um das Satzungsverfahren einzuleiten.

Die Verwaltung wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Hochheid einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Anlage/n:

1. Auszug aus der Liegenschaftskarte
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Reinecke, 02451629236)