

Beratungsvorlage für Rat bzw. Ausschüsse der Gemeinde Windeck

| | | | |
|------------------|---|-----------------------------------|-------------------|
| Vorlage: | VO/3261/2023 | Status: | öffentlich |
| Beratungsfolge: | Termin | Gremium | |
| | 11.09.2023 | Haupt- und Finanzausschuss | |
| | 26.09.2023 | Rat der Gemeinde Windeck | |
| Fachamt: | 5 - Planung, Gemeindeentwicklung, Wirtschaftsförderung, Umwelt | | |
| Ansprechpartner: | Henrichs, Tobias | | |

Antrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis90 / Die Grünen, der FDP-Fraktion vom 22.11.2022: Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung Helpenstell

Beschlussvorschlag:

„Dem vorliegenden Antrag zur Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung Helpenstell vom 22.11.2022 wird nicht gefolgt.“

Sachverhalt:

I.

Mit dem vorliegenden Antrag vom 22.11.2022 wurde die Verwaltung durch Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2022 beauftragt, die Möglichkeiten einer Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für Helpenstell zu prüfen.

II.

Das Ergebnis der Prüfung ist wie folgt festzuhalten:

1.

Die angestrebte Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung könnte rechtlich auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Ziffer 2 und/oder Ziffer 3 BauGB erfolgen.

Demnach können durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Ziffer 2, sog. Entwicklungssatzung) oder einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ziffer 3, sog. Einbeziehungssatzung).

Beide Varianten unterliegen der weiteren Bedingung des § 34 Abs. 5 BauGB, wonach die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten

Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

2.

Ein besonderes Augenmerk gilt hier den Belangen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 lit. b BauGB, nämlich den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Dies sind die sog. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und die Vogelschutzgebiete.

Der Ausschluss von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffern 2 und 3 BauGB ist insoweit nach § 34 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB schon dann gegeben, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bestehen, d.h. Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine entsprechende Beeinträchtigung in Betracht kommt oder kommen kann.

Dies kann z.B. gegeben sein, wenn sich das Gebiet der Satzung auf Natura 2000-Gebiete erstreckt oder es in deren unmittelbarer Nachbarschaft gelegen ist, vgl. EZBK/Söfker, 149. EL Februar 2023, BauGB § 34, Rn. 107b.

3.

Die Ortschaft Helpenstell grenzt im Süden und Osten unmittelbar mit den zu arrondierenden Flächen an das FFH-Gebiet DE-5211-302 „Wiesen bei Dreisel“. Westlich der Ortschaft verläuft das vorgenannte FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 90 m bis 230 m.

Unstrittig dürfte insofern die Möglichkeit für eine Beeinträchtigung in den Bereichen bestehen, an denen die Ortschaft schon heute unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzt. Ob dies auch schon für den westlich gelegenen Rand der Ortschaft gilt, kann nicht ohne weitere Betrachtung geklärt werden – insoweit müsste auch hier im Zweifelsfall von der Möglichkeit einer Beeinträchtigung durch eine Ausweitung der Ortslagenabgrenzung ausgegangen werden.

Die Regelung des § 34 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB bezweckt – gerade vor dem Hintergrund der vorstehenden Unwägbarkeit, dass in Bezug auf die benannten Belange und Auswirkungen, auch wegen der komplexen Sachverhalte und Fragestellungen, eine förmliche Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, die für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffern 2 und 3 BauGB nicht vorgesehen ist, weiter dass die Ergebnisse der Prüfungen in Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne Berücksichtigung finden; in Satzungen können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden und nicht die hier für eine planerische Lösung oftmals erforderlichen oder sonst gebotenen Festsetzungen, vgl. ebenfalls EZBK/Söfker, 149. EL Februar 2023, BauGB § 34, Rn. 107b.

4.

Jedenfalls scheiden somit die Instrumente von § 34 Abs. 4 Ziffern 2 und 3 BauGB aus. Eine Realisierung des mit dem Antrag von 22.11.2022 verfolgten Zwecks, bestehende Nutzungen primär bauleitplanerisch abzusichern und kleinere Lücken und Ränder einzubeziehen, ohne dass dabei umfänglich neues Bauland entsteht, könnte daher nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und gleichzeitiger Änderung des

Flächennutzungsplanes erfolgen.

Mit Blick auf die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu berücksichtigen, dass hier die Ziele der Raumordnung – vor allem die des Regionalplanes – zu beachten sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes müssten Wohnbauflächen im regionalplanerisch festgelegten Freiraum dargestellt werden. Dies wäre grundsätzlich unzulässig, allerdings auch ausnahmsweise möglich und müsste vorweg mit einer städtebaulichen Rahmenplanung ausgearbeitet sowie mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden.

Ausgehend von den aktuellen Verfahrenszeiten für Bauleitplanverfahren und den Kapazitäten der Verwaltung müsste mit einer Verfahrensdauer von ca. zwei Jahren gerechnet werden.

Anlage 1_Antrag_29.11.2022_HuF Helpenstell_Änderung Ortslagenabgrenzung
Anlage 2_Karte_Antrag Änderung Ortslagensatzung Helpenstell