

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vorlage-Nr: A 61/460/2019<br>Status: öffentlich<br>AZ:<br>Datum: 27.03.2019<br>Verfasser: Amt 61 Manfred Orth |
| Federführend:<br>Planungsamt                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                               |
| <b>Aufhebung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB</b><br><b>hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Aufhebungsverfahren sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 S. 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB</b> |                                                                                                               |
| Beratungsfolge:<br>Datum                      Gremium<br><br>07.05.2019      Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |

## **Tatbestand:**

Die mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.03.2004 rechtskräftige Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Satzungsbereich Genehen wurde mit dem Ziel und Zweck aufgestellt, für den bebauten Bereich im Außenbereich entlang der Straße Genehen erleichterte Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu eröffnen.

Unter bebaute Bereiche im Außenbereich sind Siedlungen, wie Splitter- und Streusiedlungen zu verstehen, die nicht Ortsteileigenschaft i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB haben.

Den Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zweck der Außenbereichssatzung ist in bestimmten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, insbesondere die Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB. Hierzu gehört auch die Berücksichtigung der Anforderungen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie geordnete Abwasserbeseitigung oder die Vereinbarkeit mit Belangen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Satzung trifft bisher in § 3 Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, dass Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben, die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft Flächen nicht entgegengehalten werden kann, und die Festsetzung, dass die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei begrenzt ist. Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben werden in der Satzung nicht getroffen.

Die Satzung erfasst somit Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB, z. B. als Wohngebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zu beurteilen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind Vorhaben i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB zulässig, dies umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehören das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung z. B. von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken.

Die Rechtsfolge der Außenbereichssatzung bestimmt, dass die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung als relevanter öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann.

Die Außenbereichssatzung kann sich jedoch nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereiches durch die Satzung ist nicht möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Genehen befinden sich Brachflächen, die sich über eine Länge von rd. 140m zwischen bebauten Bereichen erstrecken.

Die Aufhebung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, ist erforderlich vor dem Hintergrund weitreichender Nutzungsänderungen im Geltungsbereich, mit der Folge einer unerwünschten Weiterentwicklung eines Siedlungssplitters.

Die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist mit dem Überschreiten einer Bebauungsobergrenze und damit Erreichen eines für einen Ortsteil notwendigen siedlungsstrukturellen Gewichts nicht mehr zulässig.

Innerhalb der Außenbereichssatzung Genehen ist eine Erhöhung des städtebaulichen Gewichtes nach Zahl der Gebäude von rd. 15 auf rd. 30 Wohnhäuser nicht auszuschließen, da gemäß § 3 der Satzung die Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft Flächen nicht entgegengehalten werden kann.

Die Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, liegen nach Aufhebung der Außenbe-

reichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, weiterhin im Außenbereich n. § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der Aufhebung der Satzung für die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Vorhaben n. § 35 Abs. 2 BauGB, sog. sonstige Vorhaben, bspw. zu Wohnzwecken, können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Einem Vorhaben kann u. a. die Darstellung des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang dem entgegenstehen.

In der Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gefasst, sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 S.5 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats beschlossen werden.

Die in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 11.12.2018 beschlossene Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, soll hiernach nicht weiterverfolgt werden.

### **Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

### **Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):**

- „1. Die Aufstellung der Aufhebung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, wird beschlossen.
2. Die Aufhebung der Außenbereichssatzung Satzungsbereich Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, ist gemäß § 35 Abs. 6 S.5 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte ist zu beteiligen.“

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage:**

Übersicht über den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Satzungsbereich  
Genehen, Erkelenz, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB