



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05-15 0335/2010	30.11.2010

Betreff

Außenbereichssatzung „Hauberg“, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;
hier: 1) Abwägung der Anregung betreffend Erweiterung des Satzungsgebietes
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Rat	14.12.2010
-----	------------

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Der Rat beschließt, der Anregung betreffend Einbeziehung des unbebauten Grundstückes Gemarkung Elten, Flur 4, Flurstücke 2537 und 2538 in die Außenbereichssatzung „Hauberg“ unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Verwaltung nicht zu folgen.

Zu 2)

Der Rat beschließt den Offenlageentwurf der Außenbereichssatzung „Hauberg“ einschließlich der Ergänzung der Altlastuntersuchung zum Grundstück Hauberg 1 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Dem Rat war in seiner Sitzung am 29.09.2010 Gelegenheit gegeben, den durch den Bürgermeister beanstandeten Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Hauberg“ sowie die hierzu vorlaufenden Beschlüsse zur Erweiterung des Satzungsgebietes vom 13.07.10 noch einmal zu überdenken. Da sich der Rat hierbei mehrheitlich für die Beibehaltung der gefassten Beschlüsse aussprach, hatte der Bürgermeister in dieser Angelegenheit gemäß § 54 Abs. 2 GO NRW die Entscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde einzuholen. Mit der beiliegenden Verfügung vom 16.11.2010 hat der Landrat des Kreises Kleve als Untere staatliche Verwaltungsbehörde die rechtliche Auffassung der Verwaltung bestätigt und die beanstandeten Beschlüsse des Rates vom 13.07.2010 wegen Verletzung geltenden Rechtes gemäß § 122 Abs. 1 Satz 2 GO NRW aufgehoben. Das Satzungsverfahren ist somit für die beanstandeten Teilbeschlüsse zu Verwaltungsvorlage 05-15 0204/2010 E1 in den Stand vor dem 13.07.2010 zurückgesetzt.

Aus formalrechtlichen Gründen ist der Bescheid des Landrates als Verwaltungsakt mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich in der vorgegebenen Situation ein Klageweg für die Stadt Emmerich am Rhein nicht eröffnet, da weder das Wohl der Allgemeinheit betroffen ist, noch städtebauliche Gründe hierfür vorgetragen werden können. Die Verwaltung geht jedoch weiterhin davon aus, dass der Rat grundsätzlich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Siedlung am Hauberg befürwortet, und legt daher den Satzungsentwurf der Offenlage erneut als Grundlage für den Satzungsbeschluss vor. Mit dieser Beschlussvorlage werden die abschließende Abwägung der vorgetragenen Anregung zur Satzungsgebietserweiterung, die im Beschluss vom 13.07.2010 in Abweichung vom Verwaltungsvorschlag beschieden wurde, sowie der Satzungsbeschluss vorbereitet. Inhaltlich deckt sich die Vorlage mit den betroffenen Unterpunkten 1.3 und 3 der Verwaltungsvorlage 05-15 0204/2010 E1 zur Ratssitzung vom 13.07.2010.

Die Abwägung der sonstigen Anregungen und Bedenken zum offen gelegten Satzungsentwurf erfolgte durch die Teilbeschlüsse des Rates vom 13.07.2010 zu den Punkten 1.1, 1.2, 1.4 bis 1.6 der Vorlage 05 - 15 0204/2010 E1. Gleichmaßen stimmte der Rat unter Punkt 2 dem städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der erforderlichen Straßenausbaumaßnahme für den Satzungsbereich zu. Diese Beschlüsse wurden nicht durch die besagte Beschlussbeanstandung des Bürgermeisters angefochten und haben weiterhin Gültigkeit.

Zu 1): Abwägung der Anregung betreffend Erweiterung des Satzungsgebietes

Mit Eingabe zur Ratssitzung am 03.02.2009 regte einer der Eigentümer des am westlichen Stichweg des Hauberges zwischen dem Grundstück Hauberg 5 und dem ehemaligen Kläranlagengelände gelegenen, rd. 1.700 qm umfassenden, unbebauten Grundstückes (Gemarkung Elten, Flur 4, Flurstücke 2537 und 2538) an, seine Fläche in den Verfahrensbereich einzubeziehen, um auf diese Weise zukünftig dort ebenfalls eine Wohnbebauung realisieren zu können. Der Rat hat diese Petition als Angelegenheit des eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung zunächst an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen. Der betreffende Antrag wurde als eine im Vorgriff auf die noch durchzuführende Offenlage abgegebene Stellungnahme verstanden. Eine Entscheidung hierüber sollte im Zusammenhang mit den Beratungen über die Ergebnisse der Offenlage getroffen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden die Eigentümer erneut vorstellig, um ihren Antrag zu bekräftigen. Als Argument für die gewünschte Einbeziehung tragen sie eine Gleichbehandlung mit der Einbeziehung des Gartenbereiches der Grundstücke Hauberg 2 bis 6 in das Satzungsgebiet vor. Ferner sei durch die baulichen Anlagen auf dem Kläranlagengelände sowie durch die Stallgebäude auf der angrenzenden Hinterlandfläche des Grundstückes Hauberg 7 ein Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbereich vorgegeben, so dass ihr Grundstück eine Baulücke darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Beibringung diverser umfangreicher Gutachten zur Untersuchung umweltrelevanter Auswirkungen hat sich die Durchführung der Offenlage längere Zeit verzögert, da erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse davon ausgegangen werden konnte, dass die Aufstellung der Satzung nicht wie das Vorgängerverfahren in den 90er Jahren daran scheitert, dass die gesetzlichen Voraussetzungen nicht ausreichend erfüllt werden.

Für die Antragsfläche am Stichweg des Hauberges war dem Vernehmen nach zu Zeiten des Kläranlagenbetriebes einmal die Errichtung eines Klärwärterhauses angedacht. Ein Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde ist jedoch nicht erfolgt. Im Zusammenhang mit der sukzessiven Entwicklung des Siedlungsbereiches am Hauberg wurde seitens der Eigentümer frühzeitig ebenfalls ein Interesse an einer Bebauung ihres Grundstückes bekundet. Im Jahre 1991 wurde eine entsprechende Bauvoranfrage für ein Wohnhaus gestellt, die nach § 35 Abs. 2 BauGB abschlägig beschieden wurde, was auch durch den Kreis Kleve im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens bestätigt wurde. Der weitere Rechtsweg wurde von den Antragstellern seinerzeit nicht eingeschlagen. Nach Aufgabe der Kläranlage stellten die Eigentümer 1999 eine erneute Bauvoranfrage für zwei Wohnhäuser, die jedoch vor einer Entscheidung -vermutlich in Aussicht auf eine nochmalige Ablehnung- zurückgezogen wurde.

Das in den 90er Jahren nach den Bestimmungen des damals geltenden BauGB-Maßnahmengesetzes begonnene Verfahren für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Hauberg“ umfasste in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf eine von dem jetzigen Verfahrensgebiet geringfügig abweichende Abgrenzung, die sich an dem damals bestehenden, einen Bebauungszusammenhang bildenden Gebäudebestand orientierte und dabei die gesamte bebaute Betriebsfläche der Papierfabrik einbezog, nicht aber die Gartenfläche der Grundstücke Hauberg 2 bis 6. Die beantragte Erweiterungsfläche zwischen der Kläranlage und dem Grundstück Hauberg 5 lag seinerzeit im Übrigen ebenfalls nicht innerhalb des Verfahrensbereiches.

Die im jetzigen Satzungsverfahren bestimmte Gebietsgrenze wird nach den gleichen Beurteilungsgrundlagen auf die bestehende Bebauung in dieser Splittersiedlung abgestellt und beschränkt sich für die aufgegebene Gewerbefläche der Eltener Papierfabrik auf einen an die Straße „Hauberg“ angrenzenden Grundstückstreifen bis 35 m Tiefe, um nach Grundstücksfreiräumung die Nachnutzung dieses Areals an die im Siedlungsbereich ansonsten vorhandene Nutzungsstruktur einer straßenbegleitenden Bebauung anzupassen. Abweichend von der Gebietsfestlegung des ersten Satzungsverfahrens wurde bei der Erhebung der vorhandenen Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt der Gesamtbereich der Grundstücke Hauberg 2 bis 6 mit einer Tiefe von rd. 45 m einschließlich der Gartenflächen als dem Bebauungszusammenhang zugehörend eingestuft.

Auf diesen Grundstücken befinden sich im Hinterlandbereich massive, z.T. großflächige Nebengebäude, die in der damaligen topografischen Kartengrundlage, welche zur Gebietsabgrenzung herangezogen wurde, nicht dargestellt sind. Nach der heutigen Nutzung (z.T. Lager für Kleingewerbe) sind diese Gebäude aber der Hauptnutzung des jeweiligen Grundstückes zuzuordnen. Da sie bei objektiver Betrachtungsweise den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, nehmen sie von daher unzweifelhaft am Bebauungszusammenhang teil.

Die Antragsteller leiten aus dieser Gebietsabgrenzung wegen Ungleichbehandlung einen vermeintlichen Anspruch auf nachträgliche Einbeziehung auch ihres Grundstückes in den Satzungsbereich ab. Die Beurteilungssituation für die letztgenannten bebauten Grundstücksteilflächen ist jedoch nicht vergleichbar mit dem als landwirtschaftlicher Grünfläche genutzten unbebauten Grundstück der Antragsteller. Für die Antragsfläche kann darüber hinaus ebenso wenig ein Bebauungszusammenhang als echte Baulücke zwischen der Pumpstation auf dem ehemaligen Kläranlagengelände einerseits sowie den Stallgebäuden auf dem als Pferdewiese genutzten Hinterland des Nachbargrundstückes Hauberg 7 andererseits und den durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich konstruiert werden. Die Abgrenzung der bestehenden Siedlung „Hauberg“ zum landwirtschaftlich oder sonstig genutzten Außenbereichsfreiraum ergibt sich eindeutig durch die Grenze der Wohnhausgrundstücke Hauberg 1, 5 und 7, siehe beiliegendes Luftbild.

Mit Aufstellung einer Außenbereichssatzung darf der vorhandene Siedlungsansatz innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden, so dass sich nach heutiger Bebauungssituation nur ein paar wenige echte Baulücken zwischen den Häusern 3 und 7, 7 und 9 sowie 11 und 13 auftun. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung räumt jedoch **nicht** die Möglichkeit ein, die vorhandenen Siedlungsansätze beliebig in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern, da im § 35 Abs. 6 BauGB ausdrücklich die **Erweiterung** einer Splittersiedlung als Ausnahmegewalt zum § 35 Abs. 2 BauGB **ausgenommen** ist. In Anwendung dieser Bestimmung wurden daher einige unmittelbar angrenzende Flächen, die als freier Außenbereich einzuordnen sind, nicht in das Satzungsgebiet einbezogen, auch wenn deren Eigentümer ein entsprechendes Interesse vortrugen. Hierzu gehört u.a. das an das ehemalige Kläranlagengelände angrenzende besagte Privatgrundstück, dessen planungsrechtliche Beurteilung, wie sie der ablehnenden Entscheidung der seinerzeitigen Bauvoranfrage zugrunde lag, sich durch das Satzungsverfahren nicht verändert hat.

Ein Anspruch auf Erlass einer Außenbereichssatzung kann von den betroffenen Eigentümern nicht geltend gemacht werden. Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Abwägung, ob die Interessen der betroffenen Eigentümer unangemessen beeinträchtigt werden. Das wäre insbesondere dann der Fall, wenn diese infolge der Entscheidung der Gemeinde einen wirtschaftlichen Nachteil gegenüber ihrer jetzigen Situation erleiden würden, da sie zum Beispiel ihr Grundstück nicht mehr in dem Ausmaß wie vor Erlass der Außenbereichssatzung nutzen könnten.

Die Einbeziehung weiterer Freiflächen in den Satzungsbereich kann seitens der betroffenen Eigentümer grundsätzlich bereits nach Sinn und Zweck des § 35 Abs. 6 BauGB nicht beansprucht werden. Eine gerichtliche Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung solcher an den Satzungsbereich angrenzender Freiflächen im Rahmen von Bauvoranfragen bleibt den Eigentümern weiterhin unbenommen.

Zu 2): Satzungsbeschluss

Der beiliegende Entwurf der Außenbereichssatzung entspricht mit seiner Gebietsfestlegung und seinen Bestimmungen der Fassung der öffentlichen Auslegung. Seine Begründung wurde nach Durchführung der öffentlichen Auslegung zur Abwägung vorgetragener Stellungnahmen geringfügig geändert und insbesondere um das erweiterte Bodengutachten zum Altstandort Hauberg 1 ergänzt. Diese Ergänzungen runden die erforderlichen Erläuterungen der betroffenen öffentlichen Belange ab, ohne die Regelungen der Satzung zu ändern. In analoger Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann von daher von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes abgesehen werden.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Siedlungsbereich an der Straße „Hauberg“ wird die betroffene Fläche nicht dem Außenbereich entzogen. Lediglich das Spektrum der im Außenbereich zulässigen Nutzungen wird formell auf dort ohnehin schon vorhandene, ansonsten aber außenbereichsuntypische Nutzungen erweitert. Die Satzung bezweckt insofern eine begrenzte Fortentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsansatzes und die Ermöglichung einer Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Eltener Papierfabrik in Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur.

In der Begründung wird nachgewiesen, dass die Ermächtigungsgrundlagen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach

ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches vereinbar
werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer
Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet,
sind keine unzulässigen Auswirkungen auf den benachbarten Natura 2000-Bereich auf
niederländischem Staatsgebiet zu erwarten.

Von der Möglichkeit, in der Außenbereichssatzung neben der Zulässigkeit von Wohnbebauung und nicht störendem Kleingewerbe weitere nähere **Bestimmungen über die Zulässigkeit** von Vorhaben zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es handelt sich hierbei um Regelungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die hinzukommende Wohnbebauung durch Beschränkung der Bauweise auf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, Ausschluss einer Bebauung in zweiter Reihe sowie Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zum Ausschluss einer Mehrfamilienhausbebauung.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1, Ziel 2

Gez.
Der Vorsitzende