Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Nr. 3114 - Romaney -

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde durch einen Bürgerantrag ausgelöst.

Der bebaute Bereich Romaney hat bereits ein solches Gewicht, daß er als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu betrachten ist. Daraus folgt die Möglichkeit einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB, in die einzelne Grundstücke gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB zur Abrundung einbezogen werden können.

Der Umfang der einzubeziehenden Grundstücke ist an der Vorgabe "Abrundung" auszurichten, wonach nur etwa die Hälfte der vom Antragsteller gewünschten Fläche einbezogen werden kann. Maßgeblich ist dafür die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der B 506. Diese Abgrenzung fällt mit dem Beginn der Ortsdurchfahrt "Romaney" zusammen.

Die Fortsetzung der bandartigen Bebauung auf der Südseite der Straße (B 506) in die Landschaft und in Richtung auf das Naturschutzgebiet "Schlade" über das vorgesehene Maß hinaus wäre nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zu befürchten ist auch, daß sich der Vorgang auf der Nordseite der B 506 wiederholt, was zu einer Unterbrechung der Verbindung zwischen der "Schlade" und dem nördlichen Freiraum führen würde. Dabei würde es sich außerdem um die Einbeziehung von Flächen i.S. von § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG handeln. Der **daraus** resultierende Eingriff in Natur und Landschaft könnte nicht ausgeglichen werden. Im Abwägungsverfahren könnte nicht schlüssig belegt werden, daß die Ausdehnung der Bebauung in diesem Bereich in dem **beantragten Umfang** Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft hat.

Der im nördlichen Bereich der Satzung liegende landwirtschaftliche Betrieb könnte als privilegierte Nutzung im Aussenbereich verbleiben; da sich jedoch noch weiter nördlich einige Wohngebäude befinden, wurde der Satzungsbereich auf diese Grundstücke ausgedehnt. Daraus ergibt sich die Einbeziehung eines Teiles des gegenüberliegenden Grundstücks im Sinne der Abrundung des bebauten Ortsteiles.

Die Bebauung dieses Grundstücks ist nur über eine Ausnahme von den Regelungen des § 9 Abs.1 Nrn 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes möglich. Da die Frage der Ausnahme im wesentlichen von der konkreten Art und Weise der zukünftigen Bebauung abhängig, diese aber noch nicht bekannt ist, kann sie nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. In die Satzung wurde daher ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz aufgenommen.

Während der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, am Ende der "Romaneyer Höhe" auf der Nordseite ein Baugrundstück auszuweisen. Die Anregung steht im Zusammenhang mit dem Erhalt eines landwirtschaftlichen Betriebes.
Diese privaten Belange waren mit der Tatsache abzuwägen, daß die zukünftige Begrenzungslinie der Ortslage Romaney in diesem Bereich keine gerade Linie bilden würde, sondern um 6-7m verspringt.

Eine Abrundung kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, wenn auch die Straßenseite, die einer Bebauung entlang einer Straße gegenüberliegt in den Innenbereich einbezogen wird. Je nach den Örtlichkeiten kann die Einbeziehung solcher Flächen, vor allem, wenn es sich nur um einzelne wenige Baugrundstücke handelt (hier nur eins), durchaus den Begriff des Abrundens erfüllen. Entscheidend sind die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und nicht bestimmte geometrische Formen. Unmaßgeblich sind auch Bauflächendarstellungen des FNP (Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rdnrn. 110, 111 zum § 34 BauGB).
Das Abrundungsprinzip eröffnet die Möglichkeit der Einbeziehung einer Grundstücksteilfläche, die jedoch wirtschaftlich vertretbar nicht bebaubar ist. Die tatsächlichen Verhältnisse, gegeben durch die Lage der gegenüberliegenden Grenze des letzten bebauten Grundstücks lassen die Ausdehnung des Ortsrandes über die gerade Linie hinaus zu. Öffentlichen Belange werden nicht beeinträchtigt.
Den privaten Belangen, die in der Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu sehen sind, wurde daher Vorrang eingeräumt.

Eine weitere Einbeziehung von **Flächen** im Nordosten der Ortslage Romaney wäre mit einer Abrundung des Ortsteiles Romaney nicht mehr vereinbar. Für die Einbeziehung wären Eingriffsbewertungen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Außerdem ist die Untersuchung und Sanierung der Altlasten notwendig. Einbeziehungen gem. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG dürfen ausschließlich Wohnzwecken dienen. Die einzubeziehende Fläche wäre im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung zu groß, als daß von der Bebauung eine prägende Wirkung ausgehen könnte.
Die Einbeziehung der gewünschten Flächen, die nicht als Bauflächen im FNP dargestellt und zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet liegen, wäre nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und ist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht möglich.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 14.01.97
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter

Bezirksregierung Köln

gehört zur Verfügung
vom 11. Sep. 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner