

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat am 03.09.2018 die Aufstellung der 1. Ergänzung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Hüngringhausen beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.10.2018 – 31.10.2018 statt.

Um die grundsätzliche Machbarkeit der geplanten 1. Änderung der Ortslagensatzung Hüngringhausen abzuklären, wurde eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Prüfung beauftragt.

Ähnlich wie bei der geplanten Bebauungsplanaufstellung Nr. 63 – Hanenstraße stellt auch hier die Frage der Anpassung der Satzung an die Ziele der Raumordnung eine große Problematik dar (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hieraus folgende Anpassungspflicht der gemeindlichen Bauleitplanung an verbindliche Ziele der Raumordnung bewirkt eine strikte Bindung, die außerhalb der Anforderungen des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB steht. Aus dem Begriff „anzupassen“ in § 1 Abs. 4 BauGB ist abzuleiten, dass die planerischen Entscheidungen der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden müssen; die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind.

Der Standort des Plangebietes ist vorliegend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt. Nach Ziel 2.3 Abs. 2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2.4 möglich. Nicht zweifelsfrei ist, ob die Regelung vorliegend bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Anwendung findet, da streng genommen keine Baugebietsausweisung und damit auch keine Siedlungsentwicklung gegeben ist. Gleichwohl müssen diese Vorgaben der Raumordnung nach Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei jedenfalls analog herangezogen werden.

Nach Ziel 2.4 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden. Die Regelung lautet:

*In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.*

Ausgehend von der Größe des Ortsteils und den bestehenden Baulücken bestehen Zweifel, ob das Baugebiet einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung dient. Das Gebiet würde zu einer deutlichen Erweiterung des sehr kleinen Ortsteils Hüngringhausen führen.

Des Weiteren bestehen erhebliche Zweifel hinsichtlich der Prägung des Bereichs durch die vorhandene Bebauung. Eine Prägung muss auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben sein. Ohne neue Erschließungsstraßen dürfte die Satzung nur Bebauung in 2. Reihe und damit Hinterlandbebauung zulassen. Eine Hinterlandbebauung ist bei der bisherigen Bebauung nicht erkennbar, so dass nach der bisherigen Planungskonzeption erhebliche Zweifel an der Prägung des Bereichs der Satzung für Hinterlandbebauung durch die vorhandene Bebauung bestehen. Ausgehend hiervon liegen ohne neue Erschließungsstraßen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht vor.

Mögliche Spannungen können insbesondere in Bezug auf eine ausreichende verkehrliche Erschließung auftreten. Die Baugrundstücke und in die Satzung einbezogenen Grundstücke liegen allesamt in 2. Reihe. Es handelt sich um Hinterlandbebauung, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Ausgehend hiervon ist bislang unklar, ob und wie eine ausreichende gesicherte Erschließung rechtlich und tatsächlich erfolgen kann. Dies gilt auch und insbesondere vor dem Hintergrund des wohl hängigen Geländes.

Aufgrund der vorgenannten Bedingungen besteht keine Aussicht, eine rechtswirksame Satzung beschließen zu können. Daher schlägt die Verwaltung die Einstellung des Verfahrens und die Aufhebung bisher getroffener Verfahrensbeschlüsse vor.