

Gemeinde Kreuzau
Bauamt - Herr Schmühl - 621-00/ FNP 28. Ä.-
BE: Herr Schmühl
Kreuzau, Datum

Vorlagen-Nr.: 24/2005

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	19.04.2005
Hauptausschuss	03.05.2005
Rat	17.05.2005

TOP: 28. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuzau im Bereich des Wohnplatzes Schlagstein „Unter dem Holzweg“

I. Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der neunziger Jahre wurde der in der beiliegenden Flurkartenablichtung schwarz umrandete Bereich (Parzelle 13/1 und 26/1 teilweise) von der Genehmigung ausgeklammert. Der Bereich sollte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die 6. Änderung wurde, wie bekannt, bis zum Eintritt einer neuen Rechtslage (Landschaftsplan Kreuzau-Nideggen) zurückgestellt. Da ich Ihnen ja in der gleichen Sitzungsrunde vorgeschlagen habe, das 6. Änderungsverfahren einzustellen, sollte nunmehr ein separates Verfahren durchgeführt werden. Die Ausklammerung ist seinerzeit erfolgt, da die Höhere Landschaftsbehörde nicht bereit war, den Landschaftsschutz aufzuheben. Im Hinblick auf den zukünftigen Landschaftsplan Kreuzau-Nideggen hat die Untere Landschaftsbehörde mit Verfügung vom 02. 12. 2004 erklärt, dass gegen die geplante Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Eine daraufhin gestellte Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln hat noch nicht zu einem abschließenden Ergebnis geführt, jedoch wurde signalisiert, dass bei einer Konkretisierung der tatsächlichen Grenzen der Wohnbauflächen die Zustimmung erfolgt. Seitens der Bezirksregierung wird erwartet, dass der Böschungsbereich, der auch mit erhaltenswertem Baumbestand bestückt ist, nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. In der beiliegenden Flurkartenablichtung habe ich Ihnen den schützenswerten Bereich unmittelbar angrenzend an die Straße „Holzweg“ schraffiert dargestellt. Die talseitige Schraffur kann zwar als Wohnbaufläche mit ausgewiesen werden, steht aber für eine Bebauung aufgrund der topografischen Verhältnisse überhaupt nicht zur Verfügung. Zukünftig baulich nutzbar ist im Prinzip also nur eine Fläche von durchschnittlich 40 m Breite und 105 m Tiefe. Dies bedeutet, dass bei einem zukünftigen Bebauungsplan mit Sicherheit nur eine einseitige Bebauung möglich sein wird. Ob und inwieweit es sich überhaupt lohnt, für diese einseitige Bebauung die erschließungsmäßigen Voraussetzungen zu schaffen, sollte man meiner Auffassung nach den Anliegern selbst überlassen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Rechtsansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, sodass ich auch davon ausgehe, dass im Falle der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes sämtliche Erschließungskosten per Vertrag auf die Vorteilhabenden Eigentümer abgewälzt werden.

Ich schlage Ihnen von daher vor, im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich nunmehr als Wohnbaufläche auszuweisen. Der schraffierte Böschungsbereich entlang der Straße „Holzweg“ wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB ausgewiesen. Sofern Sie diesem Vorschlag folgen, wird die Bezirksregierung mit Sicherheit auch die Zustimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz erteilen.

II. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden sich auf max. 500,00 € belaufen. Haushaltsmittel stehen bereit.

III. Beschlussvorschlag:

- „1. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuzau wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Änderung beinhaltet die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Schlagstein im Bereich der Grundstücke Parzellen Nr. 13/1 und 26/1. Darüber hinaus wird der Böschungsbereich entlang der Straße „Holzweg“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____
Ja: _____
Nein: _____
Enthaltungen: _____