

Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

MÜLLENBACH

gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch

Begründung

Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Müllentbach liegt im Osten des Gemeindegebietes, östlich der L 306. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortes. Er grenzt an die Bebauungspläne Nr. 41 „Müllentbach-Nord“ und Nr. 33 „Ortskern Müllentbach“, erstreckt sich von der Gervershagener Straße aus in nordöstliche Richtung und liegt im Umfeld der Schützenstraße und der Straße „Auf der Vogelrute“.

Verfahren

Am 09.12.2008 beschloss der Rat der Gemeinde eine Satzung zur Festlegung der Grenzen für den Zusammenhang bebauten Ortsteil Müllentbach gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Anlass der Planung

Der größte Teil des Ortes ist über Bebauungspläne qualifiziert beplant. Einige wenige Teilbereiche stellen sich als nicht beplante Innenbereiche dar. Da auch der Geltungsbereich der Satzung bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, soll nun hierfür eine Ortslagensatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Straße „Auf der Vogelrute“ ist am nordöstlichen Rand nur einseitig bebaut. Zur besseren Ausnutzung der dortigen technischen Infrastruktur soll eine beidseitige Bebauung dieses Straßenteils angestrebt und über eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll auch ein Teil eines Grundstückes erfasst werden, welches heute bereits bebaut ist, dessen Bausubstanz jedoch so abgängig ist, dass eine grundsätzliche Erneuerung des Gebäudes ansteht.

Ziel

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Verdichtung des Siedlungsansatzes bei besserer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Satzung soll nun eine Ortslagensatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Da dieser Bereich bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, handelt es sich hierbei um eine reine Klarstellungssatzung. Diese grenzt den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich verbindlich ab. Dort sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Für die unbebaute Seite der Straße „Auf der Vogelrute“ und das angrenzende Grundstück, welches derzeit bereits bebaut ist und an anderer Seite an einen Bebauungsplanbereich grenzt, wird eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung (Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, geordnete städtebauliche Entwicklung, Umweltverträglichkeit und keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Um die Struktur des Siedlungsbereiches zu bewahren, werden nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen. Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird die Zahl und die maximale Größe der Gebäude bestimmt, sodass mit den notwendigen privaten Erschließungswegen, Terrassen und ähnlich versiegelten Flächen ein max. Bereich versiegelt wird, welcher bezüglich seiner Ausnutzbarkeit der Umgebungsbauung Rechnung trägt. Durch die Ausdehnung der Bebauung wird zwar eine bisherige Freifläche beansprucht, aber im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung wird die festgelegte Ortsrandbegrünung an dieser Stelle arrondiert und optimiert.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt im Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ und sieht für dieses Areal die Erhaltung vor. Da es sich um einen ausgeräumten Landschaftsteil mit geringer Wertigkeit handelt, werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch das Inkrafttreten der Satzung außer Kraft gesetzt.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für diesen Bereich die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der Gervershagener Straße. Die Versorgungsinfrastruktur ist vorhanden bzw. wird erweitert und ist für die zu erwartenden zusätzlichen Gebäude ausreichend groß bemessen.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Die Einleitung der Niederschlagswässer in die belebten Bodenzonen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bereich der Klarstellungssatzung bedarf keiner landschaftspflegerischen Bewertung, da Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Maßnahmen gem. § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich sind, denn die Eingriffe sind bereits vor der Aufstellung dieser Satzung erfolgt bzw. zulässig gewesen.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a BauGB auszugleichen. Hierzu ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden, die dieser Begründung beigelegt ist.

Marienheide, Juli 2009

MÜLLENBACH

gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch

Fortführung der Begründung

nach dem 1. Beteiligungsverfahren

Das erste Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 11.09. bis einschl. 12.10.2009. Hierbei gingen 4 Stellungnahmen ein, die als Anregungen zu werten waren.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 basierend auf diesen Anregungen eine Modifizierung der Planinhalte beschlossen. Hierdurch ergaben sich die nachstehend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen.

Satzungsgebiet:

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird erweitert. Um den Schutzabstand von 35,0 m zum bestehenden Fichtenbestand einzuhalten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in nördliche Richtung verschoben worden. Hierdurch würden sich die einzelnen Grundstücke verkleinern. Daher ist es angebracht, den Geltungsbereich auszuweiten, um die Grundstücke anderweitig zu konfigurieren und für die Wohnhäuser eine ausreichende Freifläche zu gewährleisten. Zudem werden die Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, da die anzupflanzenden Feldgehölze mit Einzelbäumen als Einbindung der geplanten Wohnhäuser zur freien Landschaft dienen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung von der L 337 soll wie heute bereits bestehend nur für ein Gebäude erfolgen. Die weiteren Grundstücke werden ausschließlich von der Straße „Auf der Vogelrute“ erschlossen. Zur Sicherstellung dieser Erschließung trifft § 2 der Satzung eine entsprechende Regelung.

Versorgungsinfrastruktur

In den Anlagenkarten zur Satzung wurde eine Elektroversorgungsleitung nachrichtlich dargestellt. Sie soll privatrechtlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Änderung bzw. Ergänzung der Begründung

Die Aussagen zu den planungsrechtlichen Vorgaben werden dahingehend korrigiert, dass der Flächennutzungsplan für den Bereich der Ergänzungssatzung im Norden die Darstellung Wohnbaufläche und ansonsten Fläche für die Landwirtschaft beinhaltet.

Die Begründung wird um folgende Punkte ergänzt.

Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Gemäß „Digitaler Bodenbelastungskarte“ beim Oberbergischen Kreis ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten sind.

Deswegen soll der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Hinweise:

1. Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat anhand von Luftaufnahmen mögliche Fundorte von Kampfmitteln auf dem Gebiet der Gemeinde Marienheide ermittelt. Im Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Müllentbach wird daher auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen.

2. Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Gemäß „Digitaler Bodenbelastungskarte“ beim Oberbergischen Kreis ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten sind.

Deswegen soll der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Marienheide, im Dezember 2009