

Begründung

zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Untererlinghagen

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Geltungsbereich

Der Ortsteil „Untererlinghagen“ liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes, südöstlich von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erlinghagen“. Die Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsfläche geht aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

Vorgabe

Für die Ortslage Untererlinghagen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) welche am 19. Juli 2000 Rechtskraft erlangte.

Verfahren

Am 07.12.2010 beschloss der Rat der Gemeinde eine Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Untererlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln legt dort Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich fest. Der Flächennutzungsplan stellt die einzubeziehende Außenbereichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Anlass der Planung

Am Ortsausgang von Untererlinghagen in Richtung Erlinghagen befindet sich auf der Südseite der Straße ein Grundstücksteil, welcher sich dazu anbietet mittels einer Bebauung die Ortslage zu arrondieren, da die auf der anderen Seite befindliche Bauzeile in Höhe dieses Bereiches endet. Bei einer Bebauung des noch freien Grundstücksteils ergibt sich somit eine beidseitige Bebauung der Straße, welche nahezu der selben Höhe des Ortseinganges endet. Die bestehende Erschließungsinfrastruktur erhält hierdurch eine höhere bzw. wirtschaftlichere Ausnutzung.

Ziel der Planung

Ziel ist die Arrondierung der Ortslage bei besserer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen wird bisherige Freifläche beansprucht. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung werden diese jedoch durch festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, arrondiert und optimiert.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Arrondierung im Sinne einer angemessenen Eigenentwicklung des Ortes gegeben. Es ist daher sinnvoll das betreffende Areal gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Untererlinghagen einzubeziehen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Durch die Zulässigkeit nur eines Wohngebäudes mit max. zwei Wohneinheiten, die Grundflächenzahl und die Festsetzung der Traufhöhe wird die maximale Größe des Gebäudes bestimmt und eine Anpassung an das bestehende Ortsbild geschaffen.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind vorhanden und ausreichend groß bemessen.

Das Schmutzwasser wird zur schadlosen Beseitigung der Kläranlage Bickenbach des Aggerverbandes zugeleitet. Die Kapazität der Abwasserbehandlungsanlage ist so ausgelegt, dass die zusätzliche Abwassermenge eines Gebäudes schadlos beseitigt werden kann.

Das bisher auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird dort zur Versickerung gebracht. Dieses soll auch nach der zukünftigen Bebauung so geschehen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Es besteht eine Umweltverträglichkeit und Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Ökologisch handelt es sich eher um eine unbedeutende Fläche. Da sich das Areal im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet, muss aber eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Die Obere Landschaftsbehörde hat die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a BauGB auszugleichen. Dieses wird durch ökologische Festsetzungen auf dem Baugrundstück und einer angrenzenden Fläche erfolgen. Hierzu ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden, die dieser Begründung beigelegt ist. Die durchzuführenden Maßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Durch eine Ortsrandbegrünung wird die Einbindung der ergänzenden Bebauung in die freie Landschaft verbessert.