

Begründung

zur 3. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Vorgabe

Der Ortsteil Jedinghagen liegt im Süden des Gemeindegebietes, nördlich der L 97.

Für die Ortslage Jedinghagen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB welche seit dem 05. August 1993 rechtskräftig ist. In der Folgezeit wurde eine Ergänzungssatzung gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnG sowie eine 2. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt südlich der Ortslage Jedinghagen. Die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der L 97 (Leppestraße) werden in die rechtskräftigen Satzung einbezogen und beinhalten die dort gelegenen Gebäude.

Die Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

Anlass der Planung

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Leppestraße gelegenen, seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude werden zum Teil gewerblich genutzt. Um eine Tankstelle als Kfz-Werkstatt umnutzen zu können, ist es erforderlich planungsrechtliche Voraussetzungen für eine zu genehmigende Nutzungsänderung zu schaffen.

Ziel der Planung

Ziel ist die Arrondierung der Ortslage unter Einbeziehung der in den Randbereichen bereits vorhandenen Bebauung bei Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung geprägt,

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Um den Charakter des Siedlungsbereiches zu bewahren, werden nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird bestimmt, dass notwendige private Erschließungswege, Parkflächen und ähnlich befestigte Flächen nur einen max. Bereich versiegeln, welcher bezüglich seiner Ausnutzbarkeit der Umgebungsbebauung Rechnung trägt.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen werden bisherige Freiflächen beansprucht. Durch festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, werden die zulässigen baulichen Nutzungen arrondiert und optimiert.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Nutzung dieses Bereiches daher vertretbar.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 13.12.2011 beschlossen eine 3. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln hat dort Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur festgelegt. Der Flächennutzungsplan stellt die einzubeziehenden Außenbereichsflächen als Gemischte Baufläche dar.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

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

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal und wird der Kläranlage Bickenbach zugeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser ist dem Vorfluter unter Berücksichtigung der entsprechenden Einleitungsvorgaben der Unteren Wasserbehörde zuzuführen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Es besteht eine Umweltverträglichkeit und Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die einbezogenen Außenbereichsflächen befinden sich nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Die an den Bach liegenden Flächen liegen nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leppe.

Marienneide, Januar 2012