

## **Begründung**

### **zur 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

#### Vorgabe

Für die Ortslage Kotthausen besteht eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB welche seit dem 05. August 1993 rechtskräftig ist. Eine erste Ergänzungssatzung war früher einmal beabsichtigt. Sie wurde aber nicht zur Rechtskraft geführt.

#### Geltungsbereich

Der Ortsteil Kotthausen liegt im Süden des Gemeindegebietes. Er wird durch die L 196 durchquert. Der Geltungsbereich 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen befindet sich am westlichen Rand des Ortes.

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

#### Anlass der Planung

Eine in Kotthausen ansässige Künstlerfamilie möchte eine Kunsthalle errichten, um dort ihre Exponate die heute teilweise im Freien ausgestellt sind unterzubringen und der Nachwelt zu erhalten. Das Grundstück der Familie liegt nur zur Hälfte im Geltungsbereich der Satzung. Ein Hallenbau ist aber nur im westlichen unbebauten Grundstücksbereich der nicht im Satzungsbereich liegt, möglich.

#### Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die noch nicht durch die Satzung erfasste Teilfläche des Grundstückes in die Satzung einzubeziehen, um den Künstlern die Möglichkeit einer angemessenen und sicheren Aufbewahrung ihrer Kunstgegenstände zu geben. Damit soll der Erhalt und der Ausbau des oberbergischen Kulturlebens in Marienheide gefördert werden.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen wird bisherige Freifläche beansprucht. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch festgelegte Ausgleichsmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, ausgeglichen.

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 Kotthausen einzubeziehen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen und somit eine Anpassung an das bestehende Ortsbild gewährleistet.

#### Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 13.03.2012 beschlossen eine 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im

Zusammenhang bebauten Ortes Kotthausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 11.06. bis 11.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.05.2012 an dem Satzungsverfahren beteiligt. Während dieses Verfahrensschrittes gingen mehrere Anregungen ein. Aufgrund hieraus resultierenden Änderungen, wird ein erneutes Beteiligungsverfahren in Form einer 2. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

#### 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.

#### Erschließung/Ver- und Entsorgung

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

Das Schmutz- und Niederschlagswassers wird bei den auf dem Grundstück vorhandenen Gebäuden dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser das durch das geplante Gebäude entsteht, sollte wenn möglich auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden. Sofern dies nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in den Kotthausener Bach eingeleitet werden. Die Vorgaben des Merkblatt BWK M 3 sind hierbei zu beachten.

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für die einbezogene Außenbereichsfläche 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.

Ökologisch handelt es sich augenscheinlich 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 Anfrage an die Obere Landschaftsbehörde ist erfolgt. Die Bezirksregierung Köln hat die Entlassung der Fläche 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 erfolgen. Hierzu dient die vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung. Die für dieses Vorhaben notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchgeführt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Eine Randbegrünung zur freien Landschaft ist durch bestehende Gehölze vorhanden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen vor. Es besteht eine Umweltverträglichkeit und Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Die einbezogenen Außenbereichsflächen befinden sich in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Die Herausnahme wurde durch die Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

**Hinweis zur Denkmalpflege:**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Hinweis zum erloschenen Bergwerksfeld:**

Der Geltungsbereich der einzubeziehenden Außenbereichsfläche befindet sich über einem erloschenen Bergwerksfeld. Nach vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau dokumentiert.

Marienheide, Juli 2012