

Begründung

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

Vorgabe

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

Für die Ortslage Erlinghagen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 02. September 1993 rechtskräftig ist. In der Folgezeit wurden bereits drei Ergänzungssatzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt am Südrand der Ortslage Erlinghagen. Er ist östlich der Gemeindestraße gegenüber einem bereits bestehenden Wohnhaus gelegen. Die Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

Anlass der Planung

Am Ortseingang von Erlinghagen, aus Richtung Untererlinghagen, befindet sich auf der Ostseite der Gemeindestraße ein Grundstücksteil, welcher sich dazu anbietet mittels einer Bebauung die Ortslage zu arrondieren. Gegenüber, dort wo sich einstmal die Kegelbahn einer Gaststätte befand, ist zwischenzeitlich ein stattliches Wohngebäude entstanden. Durch die Einbeziehung ergibt sich somit eine beidseitige Bebauung der Straße, welche dann nahezu auf 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 gleichzeitiger wirtschaftlicherer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Um den Charakter des Siedlungsbereiches zu bewahren, wird nur ein Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zugelassen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird sichergestellt, dass die Neubaumaßnahme der Umgebungsbebauung Rechnung trägt. Zudem wird durch Einschränkungen bei dem Versiegelungsgrad des Grundstückes gewährleistet, dass die Beeinträchtigungen der Landschaft und des Wasserhaushaltes so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche wird eine bisherige Freifläche beansprucht. Die baulichen Eingriffe werden durch festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, kompensiert.

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

Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 26.06.2012 beschlossen eine 4. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln hat dort Waldbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung festgelegt. Diese Darstellung bezieht sich generalisierend auf den nahe liegenden Wald, umfasst in dem besagten Bereich, u.a. aber auch bereits bebaute Grundstücke, und ist daher zu relativieren.

Der Flächennutzungsplan stellt die einzubeziehende Außenbereichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Areal befindet sich im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes. Durch eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung muss eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

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

Die im Ort vorhandene Mischwasserkanalisation ist so bemessen, dass die Schmutz- und Niederschlagswasser des zusätzlichen Gebäudes schadlos beseitigt werden können. Es ist daher aus ökonomischen Gründen nicht vertretbar, grundsätzlich auf eine Versickerung oder Verrieselung zu bestehen.

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.

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.

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 einer angrenzenden Fläche erfolgen. Die dort durchzuführenden Maßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.