

Begründung

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

Vorgabe

Die Ortslage Hüttenberg liegt nordöstlich des Ortskerns von Marienheide und grenzt im Osten an den Ortsteil Griemeringhausen an.

Es besteht bereits eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hüttenberg gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen-G, welche am 16.07.1998 rechtskräftig wurde.

Ein 1. Ergänzungsverfahren für den Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB, in dem die Satzung (Text) modifiziert wurde, erlangte am 03.02.2000 Rechtskraft.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst ein bislang unbebautes Grundstück, welches südlich der Ortslage Singern/Hüttenberg liegt. Das Plangebiet nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.090 m² ein. Ummantelt wird der Bereich von lockerer Wohnbebauung. Im südwestlichen Bereich erfolgt zum Uferbereich der Wipper ein kleiner Übergang in den Freiraum. Das Areal fällt auch in dieser Richtung topografisch ab.

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

Anlass der Planung

Das Grundstück befindet sich gegenwärtig im Eigentum der Gemeinde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung dieses Grundstückes zu schaffen, ist es erforderlich die derzeit im Außenbereich liegenden Flächen in die Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hüttenberg einzubeziehen.

Ziel der Planung

Ziel ist die Arrondierung der Ortslage Hüttenberg mit Schaffung von Baurechten bei Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Durch die bestehende Infrastruktur (Straße und Kanal) ist eine erweiterte beidseitige Bebauung der Singernstraße wirtschaftlich sinnvoll. Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einbezogene Fläche ist durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die einbezogene Außenbereichsfläche werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Das Plangebiet wird durch den angrenzenden ruhigen Wohncharakter als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung qualifiziert. Um den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbereiches zu bewahren, wird nur ein Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zugelassen. Die Festsetzung, dass nur insgesamt 40% der einbezogenen Fläche (ohne Straße) versiegelt werden kann, gewährt eine Anpassung an das bestehende Ortsbild. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen wird zwar eine bisherige Freifläche beansprucht, festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der

landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, kompensieren jedoch den Eingriff und arrondieren die zulässige bauliche Nutzung.
Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Nutzung dieses Bereiches daher vertretbar.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 29.09.2015 beschlossen die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Hüttenberg gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln hat für den Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich festgelegt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt die einzubeziehenden Außenbereichsflächen als landwirtschaftliche Fläche dar.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Der Geltungsbereich liegt in keiner ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzzone.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt über die bestehende Singernstraße. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und ausreichend groß bemessen.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal und wird der Kläranlage Schmitzwipper zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die Vorflut Wipper eingeleitet werden.

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 beigefügt ist. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sodass die Belange des Umweltschutzes, als Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung, nicht berührt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide/Lieberhausen“ vom Landschaftsschutz ausgenommen, jedoch sind Maßnahmen der Anlage, Pflege oder Anpflanzung von Baumreihen- gruppen, Alleen oder Einzelbäumen auf den Flächen entlang der Wipper umzusetzen. Der südlich dieser Satzung angrenzende Bereich liegt in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zur Gewässerentwicklung der „Oberen Wupper“ sowie zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie, aber auch aus artenschutz-, landschafts- und wasserrechtlichen Belangen, ist der Bereich von 5,0 m ab der Böschungsoberkante der Wipper von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Der Geltungsbereich der Satzung wurde entsprechend festgesetzt und schließt diese Fläche aus.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden über das Ausgleichsflächenkonzept mit dem Ökokonto der Gemeinde Marienheide auf einer externen Fläche kompensiert.

Mit der Realisierung des Vorhabens treten keine Umweltschäden auf. Beeinträchtigungen für FFH- und Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Weitere Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.