Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-61 Planung

BV/021/18

Drucksache Nr.
öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

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

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	28.02.2018			
Rat	06.03.2018			

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Für die Ortschaft Erlinghagen, im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes, existiert seit vielen Jahren eine Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB. Bis heute wurden bereits vier Ergänzungssatzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen. Nunmehr liegt der Verwaltung ein weiterer Antrag von der Dorfgemeinschaft Erlinghagen zur Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Marienheide, Flur 73, Flurstück 52 vor in die bestehende Ortslagensatzung vor.
Ziel des Antrages ist es, das auf der Teilfläche des o.g. Grundstückes aufstehende Wirtschaftsgebäude in ein gemeinnütziges Dorfgemeinschaftshaus umzubauen. Auf den Restflächen weist das Grundstück Waldstrukturen auf. So stocken dort überwiegend Laubbäume (insbesondere Eichen).
Planungsrechtlich liegt das o.g. Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Bebauung des Areals wäre nur durch den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Hierfür müssen allerdings die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sein.
Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie am

Bebauungszusammenhang teilnimmt. Eine Erweiterung der Ortslagensatzung stellt in dieser Hinsicht somit keine Erweiterung in den Außenbereich dar, sondern ist vielmehr eine Arrondierung mit der vorhandenen Wohnbebauung. Aus planerischer Sicht eignet sich diese Fläche aufgrund ihrer Lage auch sehr gut als Dorfmittelpunkt.
Der vorhandene Baumbestand im sog. Eichenhof ist ökologisch wertvoll und diese Fläche steht bislang auch gleichermaßen unter Landschaftsschutz. Da sich das Areal derzeit noch im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet, muss eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Im Entwurf des zurzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Nr. 12 „Gummersbach“ ist jedoch zukünftig vorgesehen, diese Fläche aus dem Landschaftsschutz zu entlassen (Flächen ohne Festsetzung gem. §§23, 26, 28 u. 29 BNatSchG sowie §§ 24-26 LG NW). Daher erscheint unter Sicherung des ökologisch wertvollen Baumbestandes eine Bebauung auch aus landschaftspflegerischer Sicht an dieser Stelle vertretbar.
Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich in Gänze als Waldfläche dar. Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt worden sind, sofern es sich im Vergleich zum gesamten Ortsteil um einen geringen Umfang der einbezogenen Fläche handelt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll der südliche Bereich der einbezogenen Fläche eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche erhalten. Für die restliche Waldfläche auf dem Grundstück bleibt die bisherige Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln liegt der Bereich im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und ist damit zur sog. Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile bestimmt.
Der ökologisch wertvolle Baumbestand auf dem Grundstück soll geschützt werden und abweichend von der Antragsstellung in die Satzung integriert werden. werden. Aus diesem Grund sollen diese Flächen nicht zur Bebauung freigegeben werden.
Ziel der Planung ist es zudem, die Art der baulichen Nutzung über § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes zu beschränken. Für die Wirksamkeit der Gemeinbedarfsfestsetzung soll zudem diese um die Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ erweitert werden. Die Zweckbestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Gemeinbedarfsfläche nur der Dorfgemeinschaft in Erlinghagen dienen soll. Sie soll den Bewohnern als zentraler Treff- und Kommunikationspunkt dienen.
Das Plangebiet hat eine Grundfläche von ca. 3850 qm.
Städtebauliche, umweltschutzrechtliche oder erschließungstechnische Gründe stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dem Wunsch nach Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen.
Da für eine zukunftsträchtige Dorfentwicklung eine gemeinsame Versammlungsstätte für Feste, Aktivitäten, etc. für das aktive Zusammeneben in einer Dorfgemeinschaft außerordentlich wichtig ist und auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, empfiehlt die Verwaltung das Verfahren für die 5. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- Antrag der Dorfgemeinschaft Erlinghagen vom 08.11.2017
- Übersichtsplan mit Geltungsbereich für die 5. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen – wie im Sachverhalt dargestellt – die 5. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Stefan Meisenberg Marienheide, 16.02.2018