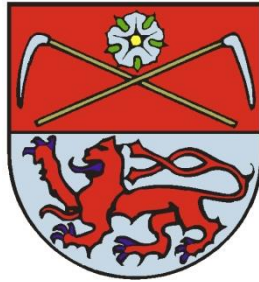


Gemeinde Marienheide



5. Satzung

**Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Begründung

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 in der z. Zt. gültigen Fassung)

1. Vorgabe

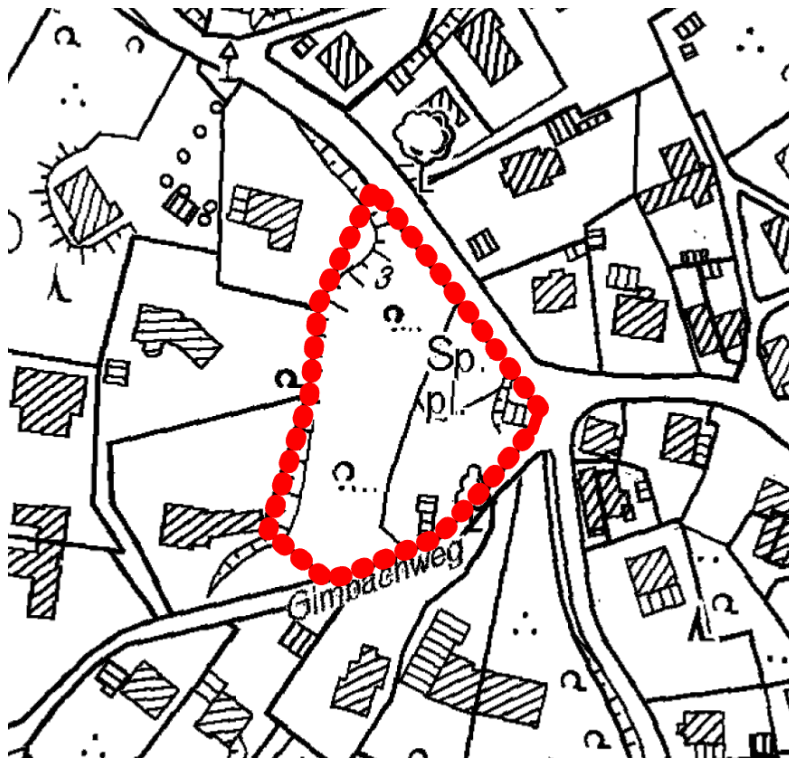
Der Ortsteil Erlinghagen liegt im Südwesten des Gemeindegebietes, nördlich der Landesstraße L 97.

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

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung beinhaltet das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 73, Flurstück-Nr. 52 und liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Erlinghagen. Das an der Erlinghagener Straße und dem Gimbachweg liegende Areal ragt pfeilspitzenartig in die bestehende Satzung hinein. Die Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsfläche geht aus dem nachfolgenden Luftbild sowie aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.850 m².



Karte 1: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

3. Voraussetzungen und Anlass der Planung

Auf der Teilfläche des o.g. Grundstückes soll ein aufstehendes Wirtschaftsgebäude in ein gemeinnütziges Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden.

Planungsrechtlich liegt das o.g. Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Bebauung des Areals ist nur durch den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Erweiterung der Ortslagensatzung nimmt am Bebauungszusammenhang teil und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie stellt somit keine Erweiterung in den Außenbereich dar, sondern ist vielmehr

eine Arrondierung mit der vorhandenen Wohnbebauung. Aus planerischer Sicht eignet sich diese Fläche auch aufgrund ihrer Lage sehr gut als Dorfmittelpunkt.

4. Ziel der Planung

Für eine zukunftssträchtige Dorfentwicklung mit einem aktiven Zusammenleben in einer Dorfgemeinschaft ist eine gemeinsame Versammlungsstätte für Feste, Aktivitäten, etc. außerordentlich wichtig ist. Ziel der Planung ist es daher für die Dorfgemeinschaft Erlinghagen e.V., die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Spielplatz zu schaffen.

Aus diesem Grund soll der Bereich in die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ort Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Städtebauliche, umweltschutzrechtliche oder erschließungstechnische Gründe stehen der Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen.

5. Inhalt der Planung

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teilbereich der Satzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ über § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Gemeinbedarfsfläche nur der Dorfgemeinschaft in Erlinghagen als zentraler Treff- und Kommunikationspunkt dienen soll. Darüber hinaus ist auf dieser Teilfläche die Errichtung eines Spielplatzes möglich.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, sodass eine harmonische Anpassung an das Ortsbild und eine verträgliche Nutzung mit der angrenzenden Waldfläche gewährleistet ist.

Ferner wird der Erhalt und die dauerhafte Pflege der Laubbäume, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden müssen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die Einbeziehungssatzung sieht zudem eine extensive Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vor. Mit dieser Festsetzung sind positive Auswirkungen auf das landschaftsgerechte Erscheinungsbild, das Mikroklima sowie die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers verbunden. Demnach gilt, dass Dachflächen - mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten sowie der Dachflächen von Nebenanlagen - extensiv mit einer Sedum-Kraut-Schicht zu begrünen sind.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Übrigen auch nach § 34 Abs. 1 BauGB dadurch bestimmt, dass sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Stand: Juni 2017) ist das Plangebiet als „Freiraum“ dargestellt.

6.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilregion Köln, liegt der Planbereich im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und ist damit zur sog. Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile bestimmt.

6.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich in Gänze als Waldfläche dar. Da es sich im Vergleich zum gesamten Ortsteil um einen geringen Umfang der einbezogenen Fläche handelt, ist eine Darstellung als Baufläche nicht erforderlich. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll der südliche Bereich der einbezogenen Fläche eine berichtigende Darstellung als Gemeinbedarfsfläche erhalten.

6.4 Natur und Landschaft- Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

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).

Der ökologisch wertvolle Baumbestand auf dem Grundstück soll geschützt werden und in die Satzung integriert werden. Aus diesem Grund sollen diese Flächen nicht zur Bebauung freigegeben werden.

Daher erscheint eine Bebauung auch aus landschaftspflegerischer Sicht an dieser Stelle vertretbar.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausreichend groß bemessen. Das bestehende Versorgungsnetz (Löschwasser, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

Die im Ort vorhandene Mischwasserkanalisation ist so bemessen, dass die Schmutz- und Niederschlagswasser des zusätzlichen Gebäudes schadlos beseitigt werden können.

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a BauGB auszugleichen. Hierzu ist eine eigenständige vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Es besteht eine Umweltverträglichkeit und Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Da sich das Areal im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet, muss eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen.

9. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 06.03.2018 beschlossen eine 5. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Erlinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung keine weiteren Kosten.

Marienneide, im April 2018