

Gemeinde Marienheide



**2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Dürhölzen**

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

**gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der
z. Zt. gültigen Fassung**

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 3	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 REGIONALPLAN	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3.3 NATUR UND LANDSCHAFT, LANDSCHAFTSPAN, SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE.....	6
3.4 ARTENSCHUTZ	7
4. PLANINHALT	7
5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
6. ERSCHLIEßUNG	8
7. DENKMALSCHUTZ	9
8. IMMISSIONEN/EMISSIONEN.....	9
9. VERFAHREN.....	9
10. KOSTEN	10

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Eigentümer der Planfläche beantragen die Einbeziehung ihres Grundstückes am Ortsrand von Dürhölzen, um im Geltungsbereich der Satzung Baurecht zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus zu schaffen.

Für den im Zusammenhang bebauten Ort Dürhölzen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB, die am 01.02.1996 rechtswirksam wurde. Eine erste Ergänzungssatzung erlangte am 26.12.2008 Rechtskraft.

Die beantragte Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur baulichen Nutzung zu schaffen. Die Rechtmäßigkeit einer solchen Satzung setzt voraus, dass die einbezogenen Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sein müssen.

Die einzubeziehende Planfläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Sie nimmt am Bebauungszusammenhang teil und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich vielmehr um eine klassische Baulücke innerhalb der Ortslage Dürhölzen. Die Erweiterung der Ortssatzung stellt in dieser Hinsicht keine Erweiterung in den Außenbereich dar, sondern ist vielmehr eine Arrondierung mit der vorhandenen Bebauung.

Diese Nachverdichtung entspricht dem Ziel des schonen Umgangs mit Grund und Boden, da durch die Planung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird.

Der Übergang zum Freiraum wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen räumlich definiert. Planungsrechtlich sinnvoll ist es daher sowohl das Flurstück Nr. 68 als auch das das Flurstück Nr. 69 einzubeziehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Städtebauliche, umweltschutzrechtliche oder erschließungstechnische Gründe stehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 02.07.2019 beschlossen eine 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Dürhölzen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1 450 m², liegt im Westen des Gemeindegebietes im Gimborner Land am nördlichen Rand der Ortslage Dürhölzen und umfasst die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 69, Flurstücke Nr. 70, 69 und 68 tlw. Erschlossen ist das Plangebiet über die Dürhölzener Straße und den Kreuzgartenweg. Die Planfläche ist geprägt durch ein typisches Gartenland ohne nennenswerte Gehölzbestände, die durch regelmäßige Mahd einen typischen Scherrasen aufweist. Zur

Erschließung des Wohnhauses Kreuzgartenweg 1 im rückwärtigen, südlichen Bereich befindet sich im Plangebiet eine unbefestigte geschotterte Wegefläche.

Abb. 1: Blick auf das Plangebiet



Quelle: Gemeinde Marienheide

Abb. 2: Blick auf das Planumfeld



Quelle: © RIO Oberbergischer Kreis – Amt für Liegenschaften und Geoinformationen

Das Planumfeld ist durch eine gemischte, dörfliche Baustruktur gekennzeichnet. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, welcher zu Wohnzwecken umgenutzt worden ist. Weite Teile des Planumfeldes sind jedoch von Einzelwohnbebauung mit gärtnerisch genutzten Freiflächen geprägt. Satteldächer bilden die vorherrschende Dachform.

Nordwestlich vom Plangebiet schließt der Übergang zur offenen, freien Landschaft an. Die Topographie des Geländes fällt von westlicher Richtung nach Osten ab.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



Quelle: Gemeinde Marienheide

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen am nördlichen Rand der rechtskräftigen Satzung. Die genaue Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der Abb. 3 sowie der beigefügten Anlagekarte hervor.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich aus und ist damit nur zur Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile bestimmt. Dies bedeutet, dass eine Entwicklung entsprechend des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur in geringem Umfang möglich ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Marienheide

3.3 Natur und Landschaft, Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans oder einer Landschaftsschutzgebietsverordnung und ist daher vom Landschaftsschutz ausgenommen.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Naturschutz- oder FFH-Gebietes und steht auch in keinem räumlich, funktionalem Bezug zu diesen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV Biotopkartierung schutzwürdige Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW aus.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen prioritärer Lebensräume und Arten gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor.

In einem Abstand von ca. 140 m Entfernung liegt südöstlich des Geltungsbereiches eine überregional bedeutende Biotopverbundfläche zum Erhalt eines strukturreichen Tal-Biotopkomplexes (Seitentäler der oberen Leppe). Innerhalb der Biotopverbundfläche ist eine für den Funktionsraum typische Seggen- und binsenreiche Nasswiese als schutzwürdiges

Biotop gem. § 62 LG NW festgesetzt (BK-4910-130-9). Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen gehen auf die Biotopverbundfläche und das gesetzlich geschützte Biotop vom Plangebiet nicht aus.

3.4 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Artenschutzprüfung Stufe 1) des Planvorhabens gem. § 44 BNatSchG erfolgt eine artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung der im Quadranten zwei des Messtischblattes 4910 „Lindlar“ aufgeführten planungsrelevanten Arten.

Die Auswertung ergab, dass im Plangebiet keine essentiellen Habitatstrukturen für die aufgeführten planungsrelevanten Arten vorhanden sind und damit keine artenschutzrechtliche Betroffenheit vorliegt. Detaillierte faunistische Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt.

Ebenso liegen keine konkreten Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter“ Arten vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Dies gilt gleichermaßen für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

Einzelheiten und Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind dem der Satzung beiliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4. Planinhalt

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

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit sind neben Wohngebäude auch der örtlichen Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-wesentlich störende Handwerksbetriebe, möglich. Dies entspricht dem dörflichen Charakter der Umgebungsbebauung.

Für die Wohnbaufläche wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sodass eine harmonische Anpassung an das Ortsbild und eine verträgliche Nutzung mit der angrenzenden Freifläche, die der städtebaulichen Dichte des Planumfeldes entspricht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung NRW wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Wohngebäude ist nur als Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hierdurch ist die Anpassung an die Umgebungsbebauung und das Einfügungsgebot im Sinne von § 34 BauGB gewahrt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Einbeziehungssatzung wird im Übrigen auch nach § 34 Abs. 1 BauGB dadurch bestimmt, dass sie sich nach Art und 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.

5. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG planungsrechtlich begründet. Die Eingriffsbilanzierung und die konkrete Zuordnung und Festsetzung von naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beiliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet worden.

Im Zuge des Planverfahrens wird der entstehende Eingriff einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Marienheide, Flur 69, Flurstück 162) zugeordnet, die eine Vollkompensation im Sinne der Eingriffsregelung bewirkt.

Die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen externen Ausgleichsfläche liegt westlich der Ortschaft Dürhölzen in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet. Zum Zwecke der Kompensation wird entlang der Grenze zu einem Land- und Forstwirtschaftsweg eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Straucharten angepflanzt.

Die Herstellung und die dauerhafte Pflege und Erhaltung dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Grundstückseigentümerin und der Gemeinde Marienheide bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert, der die Durchführung der o.g. Maßnahme zum Inhalt hat.

Die Ausgleichsmaßnahme stellt sicher, dass keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen im Funktionsraum zurückbleiben. Im Plangebiet selbst sind keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende gemeindliche Dürhölzener Straße und den Kreuzgartenweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden.

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden aus, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Netz gewährleistet ist.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Kreuzgartenweg oder ist ggf. in der Dürhölzener Straße möglich und wird der Kläranlage Bickenbach zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück versickern kann, wird an den Regenwasserkanal angeschlossen und einem ortsnahen Gewässer zugeleitet. Damit möglichst viel Niederschlagswasser ortsnah versickern kann, sind Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ergeben sich somit keine Veränderungen in der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nähe befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- sowie Bodendenkmale.

8. Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen der angrenzenden Nutzung ein. Ebenso gehen vom Plangebiet keine Emissionen jeglicher Art aus.

9. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Dürhölzen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom. 24.01. bis einschl. 25.02.2020.

Die Verwirklichung der Ergänzungssatzung ist alsbald vorgesehen.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird finanziell von der Antragstellerin getragen.

Marienheide, 20.01.2020