

Stadt Gummersbach

Satzung zur Festlegung der Grenzen und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Deitenbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Deitenbach gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist zum einen die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Deitenbach. Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung sollen Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich ausgeräumt und Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken hergestellt werden. Darüber hinaus sollen durch die Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden, um einen sinnvollen Abschluss der Deitenbacher Ortslage durch Flächen zu schaffen, die bereits durch die Nutzung der angrenzenden, bebauten Bereiche geprägt sind, bisher aber dem Außenbereich zuzuordnen sind. Gemäß § 34 (4) S. 2 BauGB werden diese Satzungen miteinander verbunden.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.09.2005 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Deitenbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Ortslagenabgrenzung Deitenbach hat in der Zeit vom 23.11.2005 bis einschließlich 23.12.2005 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.11.2003 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.04.2006 beraten und die erneute Offenlage beschlossen.

Die Ortslagenabgrenzung Deitenbach hat in der Zeit vom 17.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 erneut offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.05.2006 von der erneuten Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2006 und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen den bebauten Bereich des Gummersbacher Ortsteils Deitenbach.

Der Bereich der Jugendherberge am Ende der Straße „An der Nörre“ sowie die Wochenendhäuser an der Straße „Am Windfuß“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs, da sie durch ihre lediglich temporäre Wohnnutzung keinen Bebauungszusammenhang herstellen. Auch das Pflegeheim „Haus Aggertal“ am Koversteiner Weg liegt im Außenbereich und wird nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Das Gebäude „An der Nörre“ 1 liegt im Innenbereich. Die daran westlich angrenzende Fläche sowie die Gebäude „An der Nörre“ 3 und 5 wurden bisher nach § 35 BauGB beurteilt. Dieser Bereich ist jedoch durch den angrenzenden Innenbereich so mitgeprägt, dass er gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Innenbereich miteinbezogen wird. Hierdurch kann die Lücke zwischen den Gebäuden „An der Nörre“ 1 und 3 bebaut und so ein sinnvoller Ortsrandabschluss an dieser Stelle gebildet werden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gummersbach hat – ohne Innenstadt und Splittersiedlungen – 51 Ortsteile die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. In den meisten Fällen ist die Zuordnung der Grundstücke zum Innen- oder Außenbereich in diesen Ortsteilen eindeutig. Dennoch gibt es in beinahe jedem dieser Ortsteile in den Randbereichen Grundstücke, deren Zuordnung nicht eindeutig oder zumindest schwierig ist.

Satzungen nach § 34 BauGB können hier Abhilfe schaffen. Klarstellungssatzungen nach § 34 (4) Nr.1 sind ein Instrument, um Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich auszuräumen. Ziel ist es, Zweifel in der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen und darüber hinaus Rechtssicherheit zu erlangen. Hierzu werden über eine gemeindliche Entscheidung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung ist ein Vorhaben nach wie vor zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 (1), Satz 1 BauGB).

Neben der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann die Gemeinde gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB auch „*einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*“

Hierdurch besteht die Möglichkeit, einen sinnvollen Abschluss eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Flächen zu schaffen, die durch die Nutzung der angrenzenden, bebauten Bereiche bereits geprägt sind, bisher aber dem Außenbereich zuzuordnen waren.

5. Vorschriften zum Umweltschutz

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes war auch bisher schon nach § 34 BauGB zu beurteilen. In diesen Bereichen handelt es sich um eine reine Klarstellungssatzung. Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Anders ist die Fläche zwischen den Gebäuden „An der Nörre“ 1 und 3 zu beurteilen. Da auf dieser Fläche bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Ortslagenabgrenzung nicht zulässig waren, sind die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Dieser Eingriff wurde bewertet. Hierbei wurde von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ausgegangen. Eine Überschreitung der GRZ wurde ausgeschlossen. Die Festsetzung dient in erster Linie dazu, den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren. Da jedoch zurzeit kein konkretes Vorhaben auf dem Ergänzungsbereich geplant ist, dient die Festsetzung auch der Quantifizierung des möglichen Eingriffs.

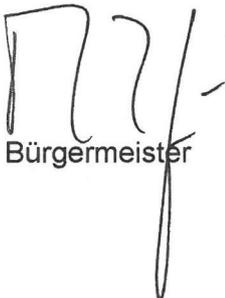
Die Bewertung des Eingriffs geschieht durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die dieser Begründung beigefügt ist. Der ökologische Wertverlust durch den möglichen Eingriff, wird zum Zeitpunkt des Eingriffs über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf einer Ausgleichsfläche bei Piene ausgeglichen

Gummersbach, den 31. Oktober 2006

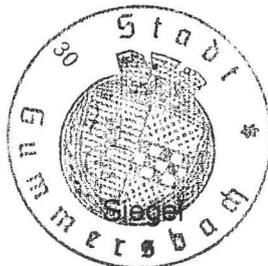


Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 31. Oktober 2006 beschlossen, die vorstehende Begründung der Ortslagenabgrenzung beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter