

Stadt Gummersbach

Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten
Bereich Brink im Außenbereich
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Planungsanlass

Die Ortslage Brink ist eine Splittersiedlung im Nordosten des Gummersbacher Stadtgebiets südöstlich des Ortsteils Deitenbach.

Brink besteht aus 13 Wohngebäuden. Die Voraussetzungen des § 35 (6) BauGB für eine Außenbereichssatzung:

- Wohnbebauung von einigem Gewicht, die
 - nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- sind somit erfüllt.

Die Siedlung erstreckt sich entlang einer von der L323 abzweigenden Privatstrasse, die sich nach ca. 30 m in zwei Stichstrassen teilt. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein baulicher Zusammenhang der innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zwei bis drei Lücken aufweist. Die Bebauung dieser Lücken würde das Siedlungsbild Brinks sinnvoll ergänzen und abrunden. Ein Bauvorhaben ist jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage nicht genehmigungsfähig, da Bauvorhaben im Außenbereich in der Regel als Verfestigung einer Splittersiedlung gelten. Dies ist ein öffentlicher Belang, der gemäß § 35 (2) und (3) BauGB einer Bebauung im Außenbereich entgegensteht. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung kann die Stadt diesen Genehmigungsvorbehalt aufheben.

Somit können die wenigen Lücken im vorhandenen Bebauungszusammenhang sinnvoll bebaut werden. Darüber hinaus werden durch die Satzung Anbauten bzw. Erweiterungen an bestehenden Wohngebäuden ermöglicht, die eine Anpassung insbesondere der älteren Gebäude an die heutigen Anforderungen an Wohnungsgröße und – qualität entsprechen und die ohne Satzung nicht zulässig wären.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Außenbereichssatzung Brink gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Außenbereichssatzung Brink hat in der Zeit vom 13.10.2004 bis einschließlich 15.11.2004 offengelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 04.10.2004 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Als Ergebnis der Abwägung aus der Offenlage wurde der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung geringfügig geändert. In seiner Sitzung am 16.12.2004 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung zustimmend zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 35 Abs. 6 beschlossen.

Die Außenbereichssatzung Brink hat in der Zeit vom 23.03.2005 bis einschließlich 25.04.2005 erneut offengelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 15.03.2005 Kenntnis von der erneuten Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 31. Mai 2005 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen

3. Lage des Plangebiets

Brink befindet sich im Nordosten des Gummersbacher Stadtgebietes, in der Nähe des Ortsteils Deitenbach. Die Erschließung der Splittersiedlung erfolgt über eine Stichstrasse von der L 323 (Meinerzhagener Strasse). Brink ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Der exakte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der Satzung ist einerseits, eine erleichterte Bebaubarkeit der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke zu schaffen. Das beinhaltet sowohl die Schließung von Baulücken als auch die Vereinfachung von baulichen Erweiterungen bestehender Wohngebäude, die den sich ändernden Wohnbedürfnissen angepasst werden sollen.

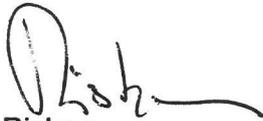
Andererseits dient das städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung auch der klaren räumlichen Definition des bebauten Bereichs im Außenbereich. Die eindeutige räumliche Abgrenzung durch den Geltungsbereich der Satzung verhindert die Erweiterung der Splittersiedlung und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der innerhalb des Satzungsbereichs zulässigen Vorhaben.

Darüber hinaus können in einer Außenbereichs - Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Da anders als bei Satzungen nach § 34 BauGB nicht das Gebot besteht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll, wurden in der Satzung zwei Regelungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Geschossfläche auf 300 m² sowie die Begrenzung der zulässigen Fassadenhöhe auf 7,25m zur Talseite hin soll ein baulicher Rahmen vorgegeben werden, der sich an der vorhandenen Bebauung in Brink orientiert. So soll gewährleis-

tet werden, dass sich mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Größe und Kubatur in den Bestand einfügen. Mit der Begrenzung auf 1m sollen übermäßige und das natürliche Gelände zu sehr verändernde Anschüttungen verhindert werden.

Gummersbach, den 05.Juli 2005



Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung Brink beizufügen.



Frank Helmenstein
Bürgermeister



Stadtverordneter