

Stadt Gummersbach

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach – Bünghausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

1. Planungsanlass

Anlass für das Planverfahren ist die Absicht, am westlichen Rand der Ortslage Bünghausen ein Wohnhaus zu errichten, das sich in den Bebauungszusammenhang einfügt. Da das Grundstück aufgrund der Randlage zum Außenbereich gerechnet werden muss, war die Beteiligung der Kreisbauaufsichtsbehörde erforderlich, die das Vorhaben grundsätzlich positiv, jedoch nur auf der Grundlage einer Satzung zur Bestimmung des Ortsrandes für genehmigungsfähig erachtet.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können durch Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier gegeben.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind bebaut und prägen das Plangebiet als Baufläche. Die Erschließung ist gesichert. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Einbeziehung der Fläche in das benachbarte Landschaftsschutzgebiet nach ordnungsbehördlicher Verordnung wird in Abstimmung mit der Höheren Landschaftsbehörde nach Abschluss des Satzungsverfahrens aufgegeben.

Im Rahmen des Kanal- und Straßenbaues in Bünghausen vor einigen Jahren wurde das Grundstück als „bebaubare Fläche“ eingestuft und entsprechend abgerechnet.

Da es sich im Falle des oben beschriebenen Grundstücks an der Hömelstraße in Bünghausen um eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslage handelt, soll durch die Einziehungssatzung eine rechtliche Sicherheit als Grundlage für die Bebaubarkeit der Fläche geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.10.2003 den Aufstellungsbeschluss zur Einziehungssatzung Bünghausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Die Einziehungssatzung Bünghausen hat in der Zeit vom 05.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von 30.10.2003 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner

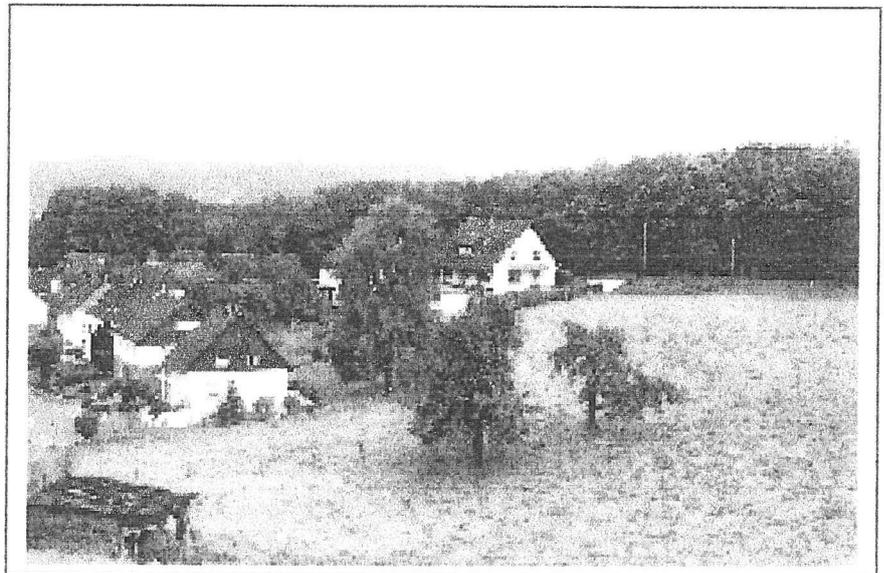
Sitzung am 14.01.2004 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst an der Hömelstraße in Bünghausen unmittelbar westlich des Anwesens „Hömelstraße 22“ ein Teilstück des Flurstücks Nr. 161 in der Flur 22 der Gemarkung Dieringhausen. Der exakte Geltungsbereich ist in der Plandarstellung zur Satzung durch Umrandung gekennzeichnet.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Bebaubarkeit des oben beschriebenen Grundstücks. Das Grundstück ist durch die angrenzenden Nutzungen entsprechend geprägt. Seine Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar.



Blick von Südwesten

5. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

Da auf der Fläche des Plangebietes bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nicht zulässig waren, ist der zu erwartende Eingriff gemäß § 1 a BauGB auszugleichen.

Das Grundstück ist nach der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Städte Wiehl, Gummersbach, Bergneustadt sowie der Gemeinden Marienheide und Reichshof im Oberbergischen Kreis von 1996“ als Bestandteil einer größeren Wiesenfläche in das dort festgesetzte Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Aufgrund der vorhandenen Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach von 1983 hat die für die Verordnung

zuständige Bezirksregierung Köln erklärt, dass nach Abschluss des Satzungsverfahrens das Landschaftsschutzgebiet entsprechend verkleinert wird.

Um den bei einer Bebauung unvermeidbaren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen und einen landschaftsgerechten Ortsrand auszubilden, ist an der West- und Nordseite ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hier ist eine durch Saumstreifen unterbrochene Wildhecke aus Laubgehölzen anzulegen und zu entwickeln. Im Bereich an der Hömelstraße sind 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, die ein Ende bzw. einen Anfang des bebauten Bereichs markieren sollen. Die überbaubare Fläche ist mit deutlichem Abstand von der Hömelstraße festgesetzt, um die zeilenartige Baustruktur aufzuheben. Die Festsetzungen insgesamt sollen den Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft verdeutlichen und festschreiben.

Derzeit ist der Geltungsbereich der Satzung geprägt durch eine extensive Wiesenfläche ohne jegliche Gehölzbestände. Die Fläche weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf und hat als Eingriffsfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen sind aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten.

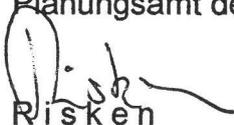
Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind jedoch durch die Festsetzung nicht bebaubarer Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) auf dem Baugrundstück eingegrenzt und somit gemildert.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes nur sehr gering beeinträchtigt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – wie vorstehend beschrieben – an der westlichen Grundstücksgrenze bewirkt eine ausreichende landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung.

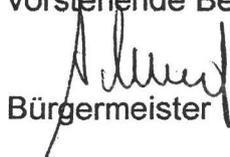
Die Beeinträchtigung der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bio-klimatische und luft-hygienische Verhältnisse) sind als sehr gering einzustufen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine weitestgehende Kompensation der Beeinträchtigungen durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf dem Baugrundstück erzielt werden kann.

Planungsamt der Stadt Gummersbach


Risken

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 04.02.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung der Einbeziehungsatzung Bünghausen beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter