

# **Begründung**

zur

**Außenbereichssatzung  
„Neusiedlerweg“  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**



**Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Die Bebauung am Neusiedlerweg besteht aus vier Wohngebäuden sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus im Außenbereich. Die vier Wohngebäude am Neusiedlerweg wurden in den 50er Jahren als landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen auf jeweils rund 1500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken genehmigt. Mittlerweile ist keins der Grundstücke mehr landwirtschaftlich genutzt, die relativ großen Grundstücksflächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt.

Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte liegt zwischen den einzelnen Wohngebäuden jeweils ein Abstand von rund 40 m. Derzeit liegt eine Anfrage für die Bebauung eines Grundstücks am Neusiedlerweg mit einem weiteren Wohnhaus vor.

Aus städtebaulicher Sicht würde die Schließung der drei „Baulücken“ begrüßt werden, da es sich rein optisch um eine Nachverdichtung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Nicht privilegierte, sonstige Vorhaben sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich jedoch nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zum einen durch den Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und zum anderen durch die Verfestigung einer Splittersiedlung vor. Ein weiteres Wohngebäude ist somit nicht genehmigungsfähig.

Durch das städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung kann die Gemeinde jedoch für bestimmte bebaute Bereiche im Außenbereich bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB soll somit die Genehmigungsvoraussetzung für weitere Bauvorhaben innerhalb der Grenzen der bereits bestehenden besiedelten Fläche geschaffen werden.

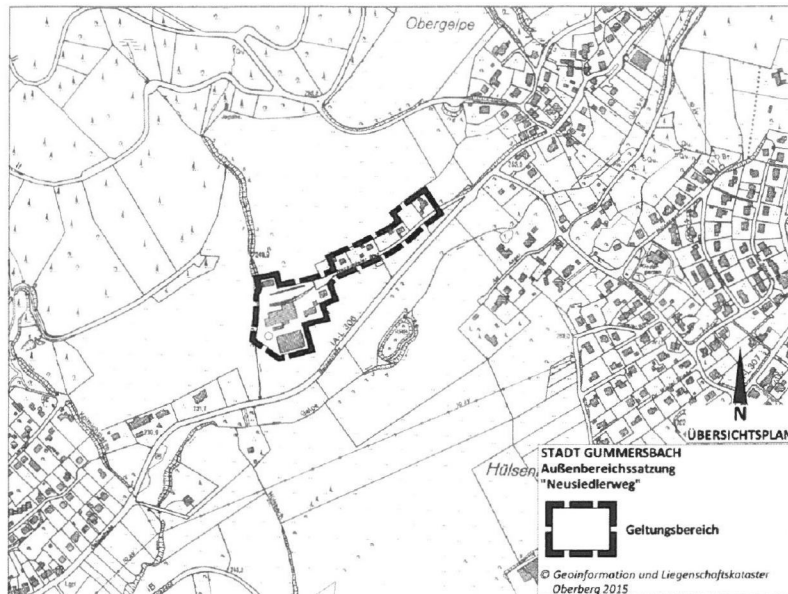
## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 15.12.2015 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die Außenbereichssatzung „Neusiedlerweg“ gefasst.

Die Außenbereichssatzung „Neusiedlerweg“ hat in der Zeit vom 27.01.2016 bis zum 29.02.2016 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2016 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.06.2016 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

### 3. Lage des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Gummersbacher Stadtgebietes im Gelpetal und liegt zwischen den Ortsteilen Ober- und Niedersgelpel. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die vier Wohngebäude nördlich des Neusiedlerwegs sowie die landwirtschaftliche Hofstelle am Ende des Neusiedlerwegs. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Neusiedlerweg“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt“.



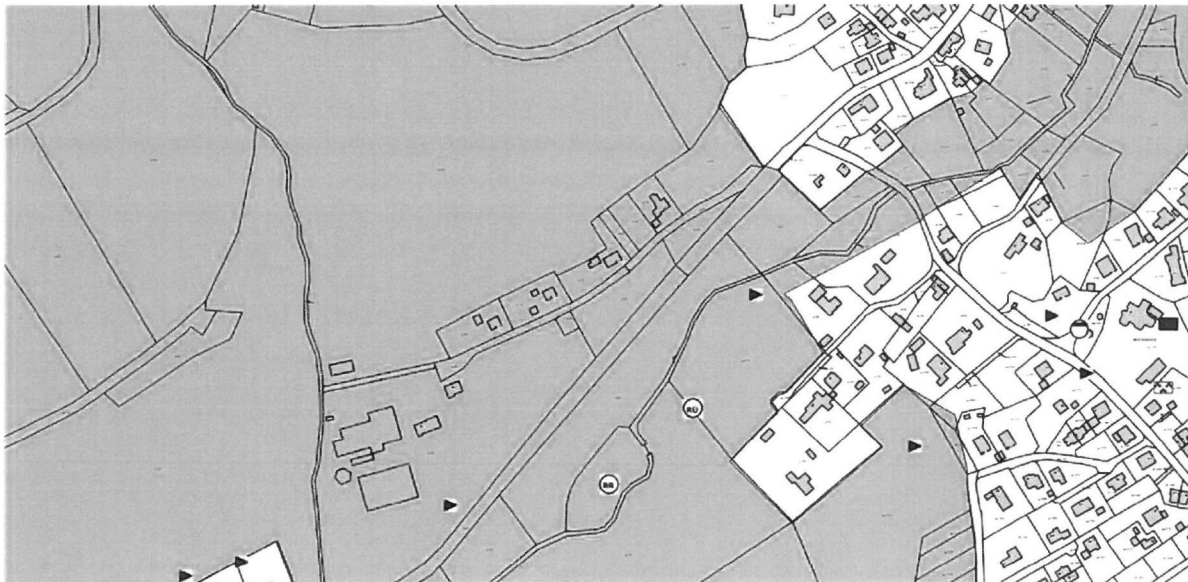
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines in der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebiets.



Landschaftsschutzgebiet

Mit Schreiben vom 05.10.2015 wurde für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Neusiedlerweg“ bei der Bezirksregierung die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Nach fachlicher Prüfung konnte eine Aufhebung des Landschaftsschutzes aus Sicht der Höheren Landschaftsbehörde hier nicht erfolgen. Dem Zustandekommen der Außenbereichssatzung steht, anders als bei einer Innenbereichssatzung, der bestehende Landschaftsschutz jedoch nicht entgegen. Für bauliche Vorhaben im Plangebiet auf Grundlage der Außenbereichssatzung sind die Befreiungsvoraussetzungen vom Landschaftsschutz dann für den jeweiligen Einzelfall von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zu prüfen.

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Gummersbacher Stadtgebietes und umfasst die vorhandene Bebauung am Neusiedlerweg. Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Osten folgen im weiteren Verlauf die Ortsteile Obergelpe und Hülsenbusch, im Südwesten schließt sich der Ortsteil Niedergelpe an.



Luftbild

## 5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich vier Wohnhäuser mit Nebengebäuden sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude. Die jeweils rund 1500 m<sup>2</sup> großen Hausgärten sind überwiegend als Rasenflächen genutzt.

## 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Gelpestraße ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch Die Außenbereichssatzung ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Satzungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs, im Einmündungsbereichs Neusiedlerweg in die Gelpestraße befindet sich eine Bushaltestelle.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den durch die Planung ermöglichten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Netzplan des Abwasserbeseitigungskonzeptes enthalten und der Kläranlage Bickenbach zugeordnet. Im Neusiedlerweg selber liegt jedoch nur teilweise Kanal. Bei baulichen Vorhaben auf Grundlage der Außenbereichssatzung muss deshalb über private Maßnahmen und entsprechende Grunddienstbarkeiten der Anschluss an die öffentliche Entwässerung hergestellt werden.

## 5.5 Immissionen / Emissionen

Auf die Wohngebäude im Plangebiet wirken die für einen landwirtschaftlichen Betrieb typischen Immissionen durch die landwirtschaftliche Hofstelle ein, die ebenfalls Bestandteil des Plangebiets ist. Da ein

landwirtschaftlicher Betrieb eine privilegierte Nutzung im Außenbereich ist, sind die damit verbundenen Emissionen für den Außenbereich typisch und hinzunehmen.

Umgekehrt muss der landwirtschaftliche Betrieb keine heranrückende Wohnbebauung fürchten, da die in der Außenbereichssatzung näher bestimmte überbaubare Fläche ausschließlich eine zusätzliche Wohnbebauung zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden ermöglicht, sodass kein Neubau eines Wohngebäudes näher an die Hofstelle heranrücken kann als das heute schon nächststehende Wohnhaus.

## 5.6 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

## 5.7 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um weitgehend bebaute Fläche bzw. um Freiflächen, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

- Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich ist im Rahmen von Bau- oder Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein namenloser Siefen, der im weiteren Verlauf in die Gelpe fließt. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mögliche Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

### **5.8 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **5.9 Denkmalschutz/Baukultur**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Gebäude, das in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen ist.

### **5.10 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden 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.

## **7. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Gemäß § 35 (6) S. 3 BauGB können in einer Außenbereichssatzung 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 Regelungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Geschossfläche auf 300 m<sup>2</sup> sowie die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss soll ein baulicher Rahmen vorgegeben werden, der sich an der vorhandenen

Wohnbebauung am Neusiedlerweg orientiert. So soll gewährleistet werden, dass sich mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Größe und Kubatur in den Bestand einfügen.

Die festgesetzte überbaubare Fläche gewährleistet, dass Vorhaben, die nicht ohnehin privilegiert zulässig sind, nur in den Lücken zwischen der vorhandenen Bebauung entstehen können und somit weder an die landwirtschaftliche Hofstelle heranrücken, noch die Splittersiedlung in den Außenbereich erweitern können.

## 8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Satzung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diese Satzung nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 06.07 2016

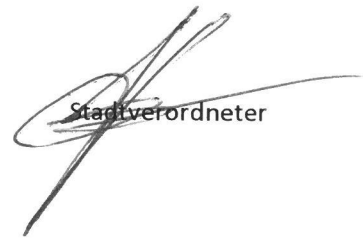


Rolf Backhaus  
Ressortleiter

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter