

Stadt Gummersbach

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach - Obergelpe gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf  
Begründung

---

## 1. Planungsanlass

Planungsanlass ist der Bauantrag der Familie Fanger für das Grundstück Nr. 10 der Flur 53 (Gemarkung Gimborn) im Ortsteil Obergelpe. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, war die Zustimmung der oberen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung erforderlich, die diese jedoch nicht erteilte.

In der Vergangenheit wurde das Grundstück irrtümlich als Innenbereich beurteilt und entsprechend behandelt. So wurde bei der Berechnung des Beitrags für den Kanalanschluss im Jahr 1990 von einer zweigeschossigen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen und die Fläche auch entsprechend veranschlagt und abgerechnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung des Grundstücks während des Verfahrens von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ umgeändert. Anlass dafür waren die vom Eigentümer im Rahmen der Offenlage geäußerten Bedenken, dass das Grundstück doch bereits bebaut, nur aufgrund des Alters des (mittlerweile abgebrochenen) Gebäudes nicht bewohnt sei.

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 können durch eine 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.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind bebaut und prägen das Plangebiet als Baufläche. Die Erschließung ist gesichert. Es befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes

Da es sich im Falle des Grundstücks Nordheller Weg um eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslage handelt, soll durch die Einbeziehungsatzung 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 Einbeziehungsatzung Obergelpe gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Einbeziehungsatzung Obergelpe hat in der Zeit vom 05.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 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 Planbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Erläuterung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 10 in der Flur 53 der Gemarkung Gimborn. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Bebaubarkeit des Grundstücks. Das Grundstück ist durch die angrenzenden Nutzungen entsprechend geprägt und eine Bebauung würde eine sinnvolle Abrundung der Ortslage darstellen.

### 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 § 1a BauGB auszugleichen.

Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Das Grundstück ist zurzeit ungenutzt. Es ist geprägt durch eine extensive Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzbeständen (Einzelbäumen, Sträucher). Die Fläche weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf und hat als Eingriffsfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist bei einer Bebauung unvermeidbar.

Im Rahmen des Bauantrags wurde eine vereinfachte Eingriffsbilanzierung bzw. Kompensationsberechnung durchgeführt. Diese liegt als Anlage der Begründung bei. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs sind verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die entsprechend als Festsetzung in die Einbeziehungssatzung aufgenommen wurden:

- Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Darüber hinaus sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Gehölzflächen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Daneben wurden Regelungen zu Fertigstellungstermin und Pflege der Maßnahmen festgesetzt.



Plangebiet – Grundstück Nordheller Weg in Obergelpe

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen sind aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten. Die Kompensation kann durch die vorgesehene Maßnahme in ausreichendem Umfang erreicht werden.

Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden 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 Einzelbäumen und Gehölzflächen als Grundstückseingrenzung bewirkt eine ausreichende landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung.

Die Beeinträchtigung der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) sind als sehr gering einzustufen.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen kann durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf dem Baugrundstück erzielt werden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, wenn die Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft realisiert werden.

Gummersbach, den 04.02.2004



Risken  
Planungsamt

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



Bürgermeister



Stadtverordneter