

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit dem Original wird bescheinigt.

Gummersbach, den 13.01.2010 *ca*

Stadt Gummersbach

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

Begründung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasserfuhr gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist zum einen die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wasserfuhr. 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 Ortslage Wasserfuhr an diesen Stellen zu schaffen, die bereits durch die Nutzung der angrenzenden, bebauten Bereiche geprägt sind, bisher aber dem Außenbereich zuzuordnen waren. 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 05.03.2009 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasserfuhr gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasserfuhr hat in der Zeit vom 25.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.03.2009 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2009 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen die bebauten Bereiche des Gummersbacher Ortsteils Wasserfuhr. Der Geltungsbereich der Satzung besteht aus zwei voneinander getrennten Teilbereichen. Der erste Teilbereich umfasst den überwiegenden Teil der Ortslage Wasserfuhr und endet im Westen hinter der Bebauung an den Straßen „Im Broich“ und „Im Hofgarten“. Die Bebauung entlang der Straße „Im Eichholz“ ist aufgrund des Gewichts der vorhandenen Bebauung ebenfalls als Innenbereich einzustufen, sie ist jedoch von der restlichen Ortslage durch einen Grünzug getrennt, der dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Zwei Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren, werden über eine Einbeziehungssatzung Bestandteil des Innenbereichs

Bei Fläche 1 handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 47, Flur 4 in der Gemarkung Strombach. Die Fläche liegt westlich der Straße „Im Hofgarten“ zwischen den Gebäuden Nr. 5 und Nr. 11. Da auch auf dem gegenüberliegenden Grundstück keine Bebauung vorhanden ist, kann die Fläche heute nicht als Baulücke dem Innenbereich zugeordnet werden. Das gegenüberliegende Flurstück Nr. 60, Flur 4 der Gemarkung Strombach ist jedoch aufgrund der Bebauung im B-Plangebiet Nr. 222 „Wasserfuhr - Damwiese“ schon heute nach § 34 bebaubar. Durch die umliegende Bebauung ist Fläche Nr. 1 hinreichend für eine Einbeziehung in den Innenbereich geprägt.

Bei Fläche 2 handelt es sich um Teile der Flurstücke 42, Flur 5 und 204, Flur 4 der Gemarkung Strombach südlich der Kotthausener Straße. Auch diese Fläche erfüllt durch die Prägung der gegenüberliegenden sowie der östlich und westlich angrenzenden Bebauung die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Innenbereich.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Klarstellung

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 BauGB 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).

Einbeziehung

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.

Zwei Flächen erfüllen die Voraussetzungen gem. § 34 (4) Nr. 3 und werden über eine Einbeziehungssatzung Bestandteil des Innenbereichs.

Neben einer Fläche an der Straße „Im Hofgarten“ (Fläche 1) wird eine Fläche südlich der Kotthäuser Straße (Fläche 2) in den Innenbereich einbezogen.

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet

Teil 1 des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die planerische Zielsetzung ist hierbei – wie auch schon im an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 222 „Wasserfuhr - Damwiese“ - dass in dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich auch andere Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO zulässig sein sollen. Insbesondere bei nicht störenden Handwerksbetrieben, aber auch bei nicht störenden Gewerbebetrieben, die in Ortslagen wie Wasserfuhr durchaus erwünscht sind, ist es häufig schwierig, diese allein nach § 34 BauGB und ohne eine entsprechende Festsetzung zu genehmigen.

Kleinere Geschäfte und Handwerksbetriebe, die man vor einigen Jahren noch häufiger in den Ortsteillagen fand, sind abgewandert und haben sich lukrativere Standorte gesucht. Dadurch sind viele Dorflagen ungewollt zu reinen Wohnstandorten geworden. Versucht nun ein Handwerk oder Gewerbe sich in einer solchen Ortslage anzusiedeln, ist dieses Vorhaben nicht mehr genehmigungsfähig, da die umliegende Bebauung gemäß § 34 BauGB als reines Wohngebiet einzustufen ist. Zulässig sind lediglich Wohngebäude. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll dieser Entwicklung insofern entgegengewirkt werden, dass für Wohnen nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe wieder zulässig sind.

Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da Wasserfuhr für diese Nutzungen kein geeigneter Standort ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - sollen dann zulässig sein, wenn sie am konkret beantragten Standort zu keinen im Allgemeinen Wohngebiet unzumutbaren Störungen durch Publikumsverkehr oder sonstige Immissionen führen.

Festsetzung Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches Teil 1 wurde eine Grünfläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen unzulässig sind. Diese Grünfläche ist prägender Bestandteil der Ortslage Wasserfuhr und dem Innenbereich zuzuordnen. Da bereits erste unerwünschte Tendenzen einer Ausdehnung der Bebauung in diesen Bereich zu erkennen sind, soll er durch die Festsetzung als Grünfläche nun als solche gesichert werden.

Festsetzung Baugrenze

Im Bereich des Wohngebäudes Kotthäuser Straße 19 b wurde an den der festgesetzten Grünfläche zugewandten Hauskanten eine Baugrenze festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass eine mögliche Erweiterung des Wohnhauses in Richtung Grünzug stattfindet. Für das Wohngebäude steht nach Süden und Osten ausreichend Fläche für eine Erweiterung zur Verfügung. Untergeordnete Nebenanlagen sind jedoch auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 222 „Wasserfuhr – Damwiese“ befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Der Kommentierung zum § 34 BauGB folgend, können sich Satzungen gemäß § 34 BauGB nicht auf Gebiete mit Bebauungsplänen beziehen. Ein entsprechender Paragraph findet sich im Textteil der Satzung wieder.

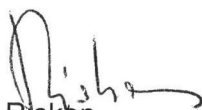
6. Vorschriften zum Umweltschutz

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 sind die in Punkt 3 - Lage des Plangebietes – beschriebenen Einbeziehungsflächen zu beurteilen. Auf diesen Flächen waren bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nicht zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Diese möglichen Eingriffe wurden bewertet. Hierbei wurde von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ausgegangen. Eine Überschreitung der GRZ wurde ausgeschlossen. 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 jeweiligen Eingriffs über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf der Ausgleichsfläche bei Piene ausgeglichen.

Gummersbach, den 29. Juni 2009



Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter