

## B E G R Ü N D U N G

### Ortslagenabgrenzung "Würden" gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG

#### 1. Planungsanlaß

Mit Fertigstellung der privat realisierten abwassertechnischen Erschließungsanlagen stellt sich in der Ortslage Würden die Frage, inwieweit es städtebaulich sinnvoll und möglich ist, nun erschlossene Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Der Planungsausschuß der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 02.12.1996 die Aufstellung und Offenlage eines von der Verwaltung vorgelegten Entwurfes einer Außenbereichssatzung für die Ortslage Würden beschlossen.

#### 2. Lage des Plangebietes

Die Ortslage Würden liegt im Nordwesten des Gummersbacher Stadtgebietes, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze der Gemeinde Lindlar. Ca. 1 Kilometer beträgt die Entfernung zum östlich von Würden gelegenen Stadtteil Berghausen.

Der exakte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung geht aus der in der nebenstehenden Planung ersichtlichen Abgrenzung des Untersuchungsraumes hervor.

#### 3. Städtebauliche Situation

Bei der Ortslage Würden handelt es sich um eine Splittersiedlung, welche wiederum durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung geprägt ist. Die Anzahl der in Würden realisierten Wohngebäude erfüllt die für Außenbereichssatzungen notwendige planungsrechtliche Voraussetzung der "Wohnbebauung von einigem Gewicht". Der lediglich im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes vorzufindende landwirtschaftliche Betrieb verleiht der Ortslage Würden keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung.

In westlicher Nachbarschaft zur Ortslage ist die Anlage eines Golfplatzes geplant. Das Satzungsverfahren für einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Ebenfalls erwähnenswert ist die räumliche Nähe zu den auf Lindlarer Gemeindegebiet ansässigen Anlagen der Leppeindustrie. Auf Grundlage der skizzierten vorhandenen sowie geplanten Nutzungen im Umfeld der Ortslage Würden gelten in Würden folgende Immissionsrichtwerte:

tags: 60 dB (A)  
nachts: 45 dB (A).

#### 4. Ziele und Zweck der Satzung

Die Außenbereichssatzung Würden dient der Erleichterung von Baugenehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG kann die Gemeinde durch diesen Satzungstyp bestimmen, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches 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. Da von der Satzung die Anwendung des § 35 Abs. 3 BauGB unberührt bleibt, impliziert die Satzung lediglich eine Teilprivilegierung für bestimmte Vorhaben im Außenbereich, aus der allein jedoch keinerlei Rechtsansprüche auf eine etwaige Baugenehmigung abzuleiten sind.

Neben Wohnzwecken dienenden Vorhaben erstreckt sich der Geltungsbereich der thematisierten Außenbereichssatzung auch auf kleinere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die mit der Satzung angestrebte erleichterte Bebaubarkeit der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke leistet primär über die Schließung von Baulücken einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung in Würden. Außerdem vereinfacht die Satzung die bauliche Erweiterung bestehender Wohngebäude, die somit sich ändernden Wohnbedürfnissen angepaßt werden können.

Planungsamt der Stadt Gummersbach

*D. Dolhaus*  
D o l h a u s e n

\* \* \* \* \*

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung Würden beizufügen.

*M. Mollhau*  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Stadtverordneter