

Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach - Drieberhausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass

Durch die Satzung soll zum einen gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Drieberhausen festgelegt werden, zum anderen sollen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.

So können in Drieberhausen im Rahmen des geplanten Kanal- und Straßenbaus weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden u.a. auch unter dem Gesichtspunkt, dass die hohen Erschließungskosten wirtschaftlicher gestaltet werden können. Darüber hinaus wird für die gesamte Ortslage eine Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken hergestellt.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.07.2003 den Aufstellungsbeschluss zur Ortslagenabgrenzung Drieberhausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Ortslagenabgrenzung Drieberhausen hat in der Zeit vom 20.08.2003 bis einschließlich 22.09.2003 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.08.2003 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 25.11.2003 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 die Ortslage einschließlich der im Osten und Westen gelegenen Wochenendhausgebiete. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen die Splittersiedlung am Sundhellener Weg und die Hofanlage nördlich der Bebauung an der Ortsstraße. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Ortslagenabgrenzung Drieberhausen ist die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Einbeziehung von derzeit unbebauten, im Außenbereich liegenden Grundstücken in Form einer Abrundung.

Bei den bisherigen Außenbereichsflächen handelt es sich im Wesentlichen um die Fläche nördlich der Ortsstraße zwischen den Gebäuden Ortsstraße Nr. 8 und Quellengrund Nr. 3 (siehe Übersichtsplan Flächen 4 und 5). Die Fläche ist zwar bisher dem Außenbereich zuzuordnen, ist aber geprägt durch die angrenzende Bebauung sowie die intensive gärtnerische Nutzung des Grundstücks selbst.

Eine weitere Abrundungsfläche befindet sich an der Straße „Auf der Hardt“, direkt südlich des Gebäudes Ortsstraße 1 (Übersichtsplan Fläche 2). Beide Flächen sind durch vorhandene Straßen erschlossen und bilden sinnvolle Abrundungsmaßnahmen für den Ortsteil Drieberhausen.

Darüber hinaus werden zwei kleinere Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, die ebenfalls bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren, durch die umliegende Bebauung und die z.T. intensive gärtnerische Nutzung aber zukünftig dem Innenbereich zugeordnet werden sollen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück westlich der Eickenstr. 13 (Fläche 3) sowie das Grundstück Ortsstraße, gegenüber Haus Nr. 3 (Fläche 1).

Im Bereich der Fläche Nr. 4 wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesem Bereich verläuft entlang der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ein Bachlauf.

Ursprünglich war hier maximal eine Zufahrt festgesetzt. Die Erschließung sollte dann über eine Privatstrasse hinter dem Bach erfolgen. Eine weitere Möglichkeit besteht nach Aussage der Unteren Wasserbehörde in einer Verlegung des Bachlaufs an die hintere Grundstücksgrenze. Eine Beschränkung der Zufahrten ist dann nicht erforderlich. In diesem Fall kann von der Festsetzung nur einer Grundstückszufahrt gemäß § 31 BauGB befreit werden

Die Eigentümerin der Fläche hat beide Möglichkeiten prüfen lassen. Die Bachverlegung war mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Die Möglichkeit einer Parallelerschließung zur Ortsstraße über eine gemeinsame Zufahrt schied nach genauerer Prüfung aus, da die Abstände zur Gewässerschutzzone der Düsternicke problematisch einzuhalten waren. Um hier einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand zu vermeiden, wurden im Rahmen einer Änderung nach der Offenlage (§3 (3) i.V.m. §13 BauGB) zwei Zufahrten zu der Fläche festgesetzt. Diese können dann jeweils zwei Baugrundstücke erschließen. Die Untere Wasserbehörde, die gemäß § 13 (3) an der Änderung zu beteiligen war, erklärte schriftlich Ihre Zustimmung zu einer zweiten Einfahrt.

Weitere Regelungen zu Art oder Maß sind im Rahmen der Satzung nicht erforderlich, da ein Einfügen potentieller baulicher Maßnahmen über § 34 BauGB gewährleistet ist. Die ehemalige Schnapsbrennerei in der Ortsstraße 1 ist als Gebäude mit einer vormaligen Sondernutzung nicht als in Drieberhausen typische Bauweise zu bezeichnen und prägt damit auch nicht die Eigenart der näheren Umgebung mit.

5. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

Gemäß § 34 BauGB (4) Nr. 3 kann die Gemeinde neben der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*



Es handelt sich hierbei um folgende Flächen

- **Fläche 1:** Ortsstraße, gegenüber Haus Nr. 3 (Gemarkung Lieberhausen, Flur 23, Flurstück 4 und 5)
- **Fläche 2:** an der Straße „Auf der Hardt“, direkt südlich des Gebäudes Ortsstraße 1 (Gemarkung Lieberhausen, Flur 23, Flurstück 99 z.T.)
- **Fläche 3:** Eickenstr. westlich Haus Nr.13 (Gemarkung Lieberhausen, Flur 23, Flurstück 98)
- **Flächen 4 und 5:** nördlich der Ortsstraße zwischen den Gebäuden Ortsstraße Nr. 8 und Quellengrund Nr. 3. (Gemarkung Lieberhausen, Flur 23, Flurstücke 40 und 37 z.T.)

Da auf diesen Flächen bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Ortslagenabgrenzung nicht zulässig waren, sind die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Alle Flächen liegen außerhalb der im Landschaftsplan Marienheide – Lieberhausen festgesetzten Flächen für den Landschaftsschutz.

Die potentiellen Bauflächen sind z.T. intensiv gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist bei einer Bebauung unvermeidbar. An den hinteren Grundstücksgrenzen wurde als Ausgleich ein 5 bis 11 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hierbei wurden zwei unterschiedliche Maßnahmen unterschieden.



Grundstück westlich Quellgrund Nr. 3 (Fläche 5)



Ortsstraße Drieberhausen, gegenüber Haus Nr. 3 (Fläche 1)

Für die beiden Grundstücke deren hintere Grundstücksgrenzen durch einen Bach gebildet, bzw. berührt werden (Flächen 1 und 5), wird eine bachbegleitende Bepflanzung in Form eines Uferrandstreifens von mindestens 10 Meter Breite festgesetzt.

Für die anderen Flächen wird als Ausgleich die Anlage einer 5–10 m breiten Wildhecke aus Landschaftsgehölzen als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Das Grundstück direkt westlich des Gebäudes Quellengrund 3 (Fläche 5) wurde im Frühjahr komplett gerodet, die übrige Fläche weiter westlich bis Ortsstrasse 8 (Fläche 4) wird intensiv gärtnerisch genutzt. Die Flächen 1 bis 3 sind ebenfalls einer intensiven gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Alle Flächen weisen eine geringe Arten und Strukturvielfalt auf und haben als Eingriffsflächen 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. Die Kompensation kann durch die vorgesehenen Maßnahmen in ausreichendem Umfang erreicht werden.

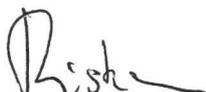
Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen können durch die Festsetzung nicht bebaubarer Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) auf den Baugrundstücken eingegrenzt und somit gemildert werden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden nur sehr gering beeinträchtigt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form einer 5-10 m breiten Ortsrandeingrünung bzw. eines grundstücksbegrenzenden, bachbegleitenden Grünstreifens bewirken eine ausreichende landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung.

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

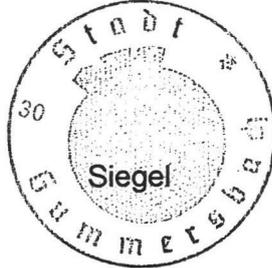
Die weitgehende Kompensation der Beeinträchtigungen kann durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken erzielt werden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, wenn die Maßnahmen zur Kompensation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

Gummersbach, den 11.November 2003


Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2003 beschlossen, die vorstehende Begründung der Ortslagenabgrenzung beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter



A. M. W. Müller

Die Übermittlung der Fotokopie
mit dem Original wird beibehalten.
Ganzheitszahl, dem 89.01.04