

Die Oberinstanzung der Fotokopie
mit dem Original wird beschneigt.

Gummersbach, den 14.09.2009 *lee*

Stadt Gummersbach

Satzung zur Festlegung der Grenzen und Einbeziehung einzelner
Außenbereichsflächen für die im Zusammenhang bebauten
Ortsteile Schönenberg, Schneppsiefen und Erbland
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Planungsanlass

Für die Gummersbacher Ortsteile Schönenberg, Schneppsiefen und Erbland wird eine gemeinsame Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt, da die Ortsteile mittlerweile zusammengewachsen sind.

Anlass für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist zum einen die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Schönenberg, Schneppsiefen und Erbland. 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 verschiedene Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden, um einen sinnvollen Abschluss der Ortslage Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland durch Flächen zu schaffen, die bereits durch die Nutzung der angrenzenden, bebauten Bereiche geprägt sind, bisher aber dem Außenbereich zuzuordnen sind. 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 13.06.2007 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland hat in der Zeit vom 22.08.2007 bis einschließlich 24.09.2007 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.08.2007 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seinen Sitzungen am 12.12.2007 und 19.08.2008 beraten und die erneute Offenlage beschlossen.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland hat in der Zeit vom 17.09.2008 bis einschließlich 17.10.2008 erneut offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.09.2008 von der erneuten Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2008 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss 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 der Gummersbacher Ortsteile Schönenberg, Schneppsiefen und Erbland.

Zwei Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, sollen über eine Einbeziehungssatzung in den Innenbereich aufgenommen werden.

Der erste Einbeziehungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 14 (mit Gebäude Schneppsiefener Str. Nr. 25), 52 (mit Gebäude Hömelstraße Nr. 93), 53 (mit Gebäude Hömelstraße Nr. 91) und 54 der Flur 19 in der Gemarkung Dieringhausen. Dieser Bereich, der bisher dem Außenbereich zugeordnet wurde, ist mittlerweile – insbesondere durch die heranrückende Wohnbebauung (Schneppsiefener Straße 23) – in einer Art und Weise von der umliegenden Bebauung geprägt, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Innenbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sind. Im Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flurstücke 54 und 14 der Flur 19 als Wohnbaufläche, die Flurstücke 52 und 53 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich 2 umfasst das Flurstück 127 der Flur 18 in der Gemarkung Dieringhausen. Die Fläche befindet sich am Ende der Stichstraße „Am Silbersiefen“. Angrenzend und gegenüberliegend befindet sich bereits Bebauung. Da die Fläche hinter dem letzten Gebäude liegt, ist sie dem Außenbereich zuzurechnen. Sie ist jedoch durch die direkt südlich angrenzende, sowie die gegenüberliegende Bebauung so geprägt, dass sie die Voraussetzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB erfüllt und in den Innenbereich einbezogen werden kann. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche als Waldfläche dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich 2 ist darüber hinaus Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets. Für diese Fläche hat die Höhere Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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).

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.

5. Vorschriften zum Umweltschutz

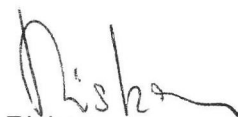
Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes war auch bisher schon nach § 34 BauGB zu beurteilen. In diesen Bereichen handelt es sich um eine reine Klarstellungssatzung. Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich „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. Da auf diesen Flächen bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Einziehungssatzung nicht zulässig waren, sind die zu erwartenden Eingriffe 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 Festsetzung dient in erster Linie dazu, den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren. Da jedoch zurzeit keine konkreten Vorhaben auf den Ergänzungsbereichen geplant sind, dient die Festsetzung auch der Quantifizierung des möglichen Eingriffs.

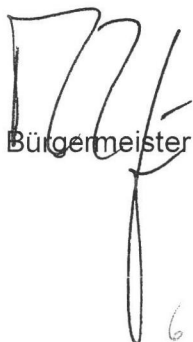
Die Bewertung des Eingriffs geschieht durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die dieser Begründung beigefügt ist. Der ökologische Wertverlust durch den möglichen Eingriff, wird zum Zeitpunkt des Eingriffs über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf der Ausgleichsfläche bei Piene ausgeglichen

Gummersbach, den 31. März 2009

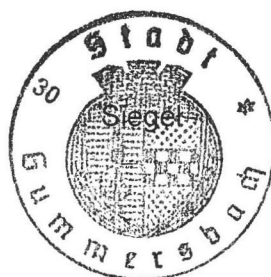


Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter