

Stadt Gummersbach

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

Begründung
Entwurf

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Hülsenbusch gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist zum einen die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hülsenbusch. 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 eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden, um einen sinnvollen Abschluss der Ortslage Hülsenbusch an dieser Stelle zu schaffen, die bereits durch die Nutzung der angrenzenden, bebauten Bereiche geprägt ist, bisher aber dem Außenbereich zuzuordnen war. 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 19.11.2009 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Hülsenbusch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Hülsenbusch hat in der Zeit vom 03.02.2010 bis einschließlich 03.03.2010 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.02.2010 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.04.2010 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 Hülsenbusch. Eine Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, wird über eine Einbeziehungssatzung Bestandteil des Innenbereichs

Bei der einbezogenen Fläche handelt es sich um das Flurstück 69, Flur 53 in der Gemarkung Gimborn. Die Fläche liegt nördlich der Obergelpestraße gegenüber dem Gebäude Nr. 20 und grenzt im Osten an die Bebauung Obergelpestraße 22. Da der Innenbereich in der Regel

hinter dem letzten Gebäude endet, wenn keine anderen prägenden topographischen oder sonstigen Merkmale den Innenbereich zum Außenbereich abgrenzen, ist diese Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Durch die östlich angrenzende und die gegenüberliegende Bebauung wird diese Fläche jedoch hinreichend geprägt, um die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Innenbereich zu erfüllen.

Das nordöstlich angrenzende Flurstück Nr. 241 der Flur 53, Gemarkung Gimborn sollte ursprünglich aufgrund seiner Prägung ebenfalls einbezogen werden. Es ist jedoch Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Die Höhere Landschaftsbehörde hat die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz nicht in Aussicht gestellt.

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.

Die in Nr. 3 „Lage des Plangebiets“ beschriebene Fläche nördlich der Obergelpestraße erfüllt die Voraussetzungen gem. § 34 (4) Nr. 3 und wird über eine Einbeziehungssatzung Bestandteil des Innenbereichs.

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 171 „Hülsenbusch – Zur Gummershardt“ und G4 „Ortslage Hülsenbusch“ 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 ist die in Punkt 3 - Lage des Plangebietes – beschriebene Einbeziehungsfläche zu beurteilen. Auf dieser Fläche waren bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Einziehungssatzung 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 12. Mai 2010

Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 12.05.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung der Klarstellungssatzung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter