

Stadt Gummersbach

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erbland /Schönenberg
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass

Durch diese Einbeziehungssatzung soll ein Teil eines Flurstücks in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Erbland / Schönenberg einbezogen werden. Die Erweiterung umfasst einen Teil des Flurstücks 102 in der Flur 18, Gemarkung Dieringhausen, das bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist. Dieser Bereich ist durch die südlich und östlich angrenzende bauliche Nutzung so geprägt, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind und hier ein sinnvoller Abschluss der Schönenberger Bebauung geschaffen werden kann.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Einbeziehungssatzung Schönenberg gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Einbeziehungssatzung Schönenberg hat in der Zeit vom 31.07.2013 bis einschließlich 02.09.2013 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.02.2014 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist in der Plangrundlage durch Umrandung dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Erbland - Schönenberg. Erschlossen ist dieser Bereich durch die Schneppsiefenstraße. Unmittelbar angrenzend im Süden und Osten der Fläche befindet sich Wohnbebauung (Schneppsiefenstraße 4, sowie Schönebergerstraße 2a, 2b und 2c).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Schönenberg grenzt an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönenberg/Schneppsiefen/Erbland. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zum Teil als Grünfläche, zum Teil als Waldfläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind jedoch nicht parzellenscharf. Tatsächlich befindet sich nach einer Reduzierung des Geltungsbereichs nach der Offenlage innerhalb des Geltungsbereichs kein Wald mehr.

In der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, eine Herausnahme ist jedoch bereits in Aussicht gestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Flächen zu arrondieren und Ortslagen sinnvoll zu ergänzen und abzurunden.

Durch die Einbeziehung des Satzungsbereichs in die bestehende Ortslage Erbland-Schönenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen. Ein zukünftiges Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Vorschriften zum Umweltschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung war bisher keine Bebauung zulässig, da die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen war. Aus diesem Grund stellen die zu erwartenden Bauvorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist.

Dieser mögliche Eingriff wurde 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 städtischen Ausgleichsfläche bei Piene ausgeglichen

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet. Es ergeben sich für den Bereich der Einbeziehungssatzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten.

6. Änderungen nach der Offenlage

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurde im Westen um eine vorhandene Waldfläche reduziert. Der Verlust dieser Waldfläche wäre durch eine Neuanpflanzung auszugleichen gewesen. Da dieser Bereich für die Realisierung einer Bebauung nicht erforderlich ist, wurde der Geltungsbereich um diese Waldfläche reduziert. Da durch diese Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde lediglich die betroffene Öffentlichkeit – in diesem Fall nur der Eigentümer, mit dessen Einverständnis die Änderung erfolgte – beteiligt.

Gummersbach, den 30.04.2014

Risken
Fachbereich Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung der Einbeziehungssatzung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter