

Stadt Gummersbach

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach - Hunstig
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass

Durch diese Einbeziehungssatzung soll ein Teil eines Flurstücks in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dieringhausen / Hunstig einbezogen werden. Die Erweiterung umfasst einen Teil des Flurstücks 101 in der Flur 30, 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 Hunstiger Bebauung geschaffen werden kann.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Einbeziehungssatzung „Gummersbach – Hunstig – Jägerstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Einbeziehungssatzung „Gummersbach - Hunstig – Jägerstrasse“ hat in der Zeit vom 15.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.09.2014 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.12.2014 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 Hunstig. Erschlossen ist dieser Bereich durch eine städtische Parzelle, die an die Jägerstraße anbindet. Die Zuwegung muss im Rahmen eines Bauantrags über eine Baulast gesichert werden. Die Stadt Gummersbach prüft zurzeit, ob eine Widmung dieses Straßenabschnitts möglich ist. Unmittelbar angrenzend im Süden und Osten der Fläche befindet sich Wohnbebauung (Jägerstraße 12 und 14 sowie gegenüberliegend Jägerstraße 16, 16b und 16c).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Gummersbach – Hunstig – Jägerstraße grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig aus dem Jahr 1993.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Schon im Jahr 2002 gab es Bestrebungen, das Grundstück über eine Einbeziehungssatzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen. Das Vorhaben wurde damals aus verschiedenen Gründen nicht weiter betrieben. Es fand jedoch damals bereits eine Abstimmung mit der Bezirksregierung statt. Nach einer Ortsbesichtigung wurde die Einbeziehung des Grundstücks in die Ortslage unkritisch gesehen. Eine Anpassungsbestätigung nach § 34 Landesplanungsgesetz (damals noch § 20 LPlG) ist nicht erforderlich, da eine FNP – Darstellung nicht parzellenscharf anzuwenden ist.

Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

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 Hunstig 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.

Gemäß § 34 Abs. 5, S. 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB getroffen werden. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Gummersbach – Hunstig – Jägerstraße“ wurden eine hintere und eine seitliche Baugrenze festgesetzt. Die seitliche (westliche) Baugrenze wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW festgelegt, um einen ausreichenden Abstand zum westlich angrenzenden Waldsaum zu erhalten. Die hintere Baugrenze wurde in Verlängerung der hinteren Hauskante von Gebäude Nr. 14 gezogen, um den hohen Baumbestand im hinteren Bereich des westlich angrenzenden Waldgrundstücks zu berücksichtigen.

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.

Gummersbach, den 28.01.2015

Winheller
Fachbereich Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung der Einbeziehungssatzung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter