

# **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

**Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a  
„Art und Maß der baulichen Nutzung“  
Dümmlinghausen – Wochenendhausgebiet**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**



**Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Die Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurden im Jahr 1964 rechtswirksam. Die Anwendung der Bebauungspläne als Genehmigungsgrundlage für heutige Vorhaben im Plangebiet ist schwierig, da der heutige Bestand überwiegend von den Festsetzungen abweicht. Während die überwiegende Fläche im Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist, hat sich der Bereich, bis auf wenige zusammenhängende Grundstücke im Norden, im Laufe der Jahre nicht entwickelt.

Aktueller Anlass für die Aufhebung des alten Planungsrechts ist der Antrag einer Nutzungsänderung eines Eigentümers, die zwar städtebaulich erwünscht, auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts aber nicht genehmigungsfähig war.

Die Bebauungspläne haben ihren Regelungsgehalt heute weitgehend verloren und sind nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sollen deshalb im festgesetzten Geltungsbereich aufgehoben werden. Nach Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. des § 35 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ausreichend.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 17.03.2015 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen - Wochenendhausgebiet gefasst.

Die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a hat in der Zeit vom 01.04.2015 bis 15.04.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2015 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss für die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen – Wochenendhausgebiet gefasst.

Die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a hat in der Zeit vom 01.07.2015 bis 03.08.2015 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2015 über die Offenlage unterrichtet.

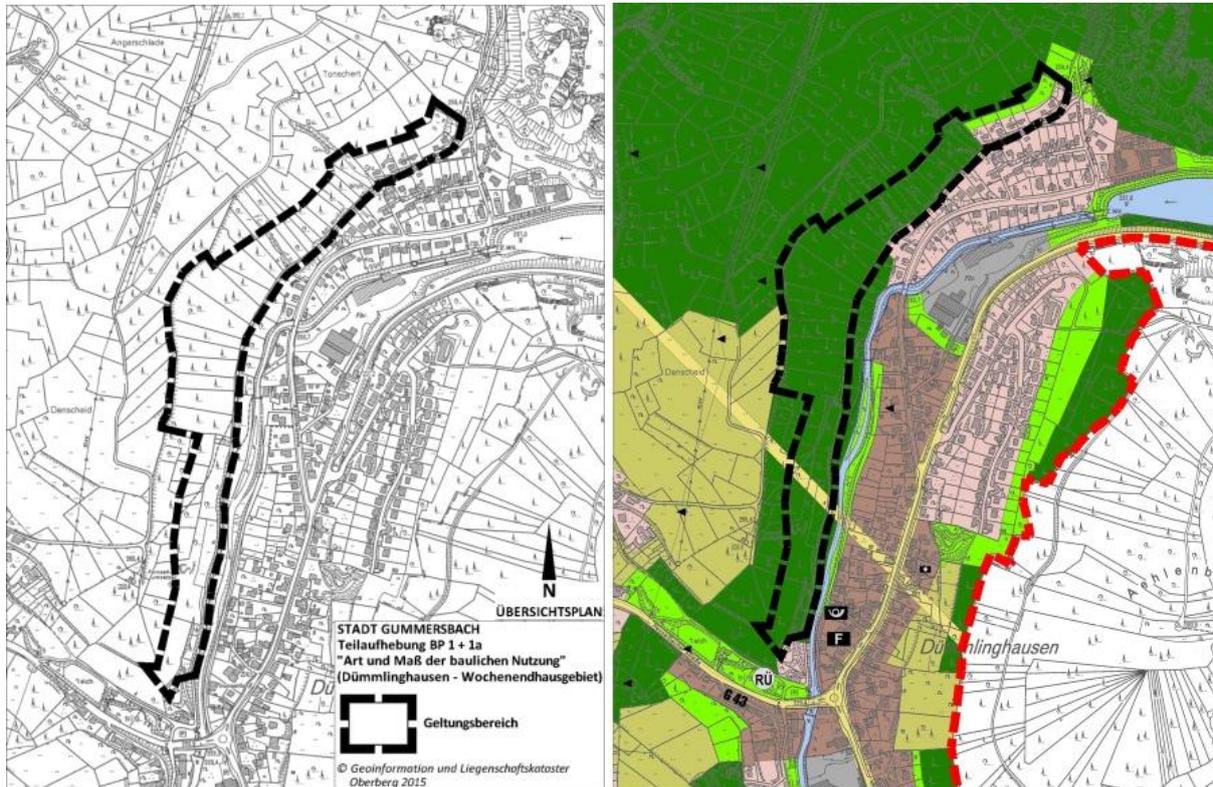
Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27.08.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen umfasst den nordwestlichen Teil des Gummersbacher Ortsteils Dümmlinghausen. Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle in Richtung Südosten und eine Länge von circa einem Kilometer auf.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



(Übersichtsplan mit Geltungsbereich – Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

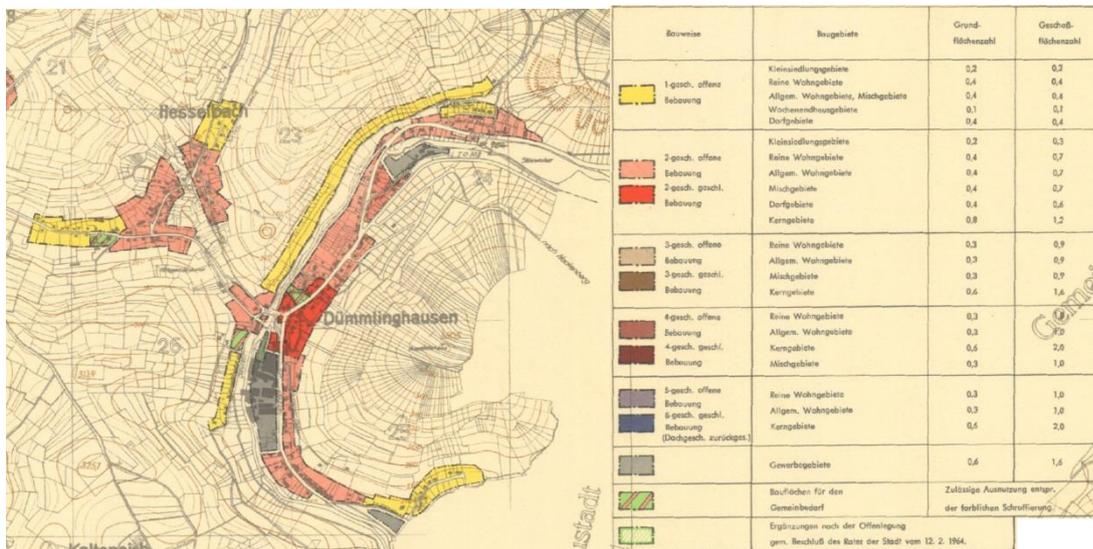
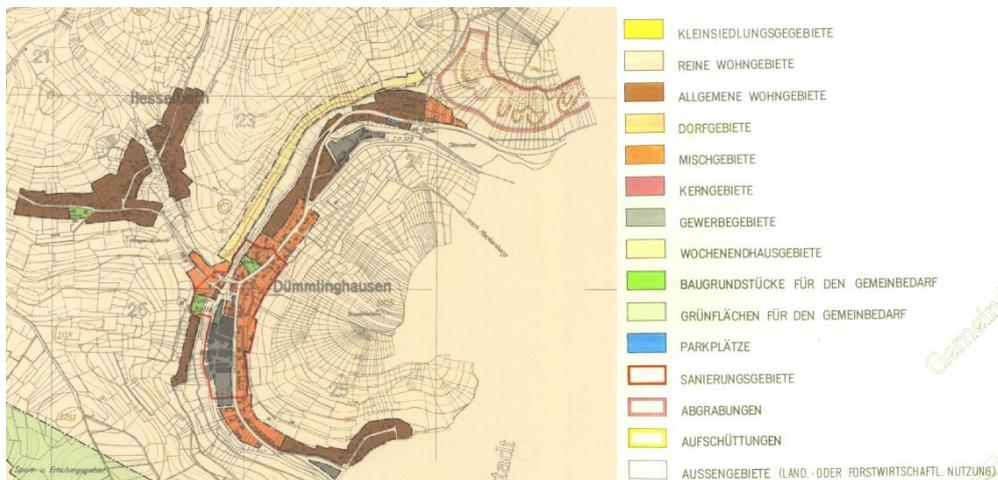
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Gebiet zum größten Teil als Waldbereich dar, der im Osten und Süden direkt an einen Agrarbereich angrenzt. Die Flächen im Geltungsbereich sind zusätzlich als Flächen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ gekennzeichnet. Außerdem ist eine „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ (B256) dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als Waldfläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets, nördlich der Straße „Am Nordpol“, sind wenige zusammenhängende Parzellen als Wohnbauflächen mit dahinterliegenden Grünflächen dargestellt. Zusätzlich quert eine Fläche für den übergeordneten Verkehr, als nachrichtliche Übernahme, die Waldflächen zwischen Hesselbach und Dümmlinghausen. Sie stellt eine Verlängerung der B 256 dar.

### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzen das Plangebiet als Wochenendhausgebiet fest.



(Auszug aus dem Bebauungsplan 1 und dem Bebauungsplan 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“)

### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen ist im südlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1396 (Flur 23, Gemarkung Gummersbach) das Landschaftsschutzgebiet LSG-4810-001 (Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“) festgesetzt.

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gummersbacher Stadtgebietes und umfasst die nordwestliche Begrenzung des Ortsteils Dümmlinghausen. Der Ort gliedert sich westlich um den Aehlenberg, Bergneustadt. Über die Hesselbacher Straße im Westen werden die Ortsteile Hesselbach und Bernberg sowie das Stadtzentrum erschlossen. Die durch Dümmlinghausen verlaufende Hagener Straße L 337 vernetzt den Ort in nordsüdliche Richtung. Östlich und parallel zum Plangebiet befindet sich ein Fließgewässer (Agger).

## **5.2 Nutzungen**

Das Plangebiet wird vorrangig forstwirtschaftlich genutzt. Den nördlichen Abschluss im Plangebiet bildet eine Mischung aus Wochenend- und Einfamilienhäusern, welche größtenteils ganzjährig bewohnt werden.

## **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird über einen forstwirtschaftlich genutzten unbefestigten Weg erschlossen. Der Norden des Plangebiets ist über die Straße „Am Nordpol“ ausreichend für den Personenverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die circa 200 Meter entfernte Bushaltestelle „Auf dem Kamp“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von dort ist das fünf Kilometer entfernte Stadtzentrum stündlich zu erreichen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) im nördlichen Teil des Plangebiets kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist an dieser Stelle im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Kruppenohl zugeordnet. Der unbebaute Teil des Plangebiets ist nicht an ein Versorgungsnetz angeschlossen.

## **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

## **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für eine Wohnnutzung untypischen Emissionen jeglicher Art aus.

## **5.7 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

## **5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um weitgehend forstwirtschaftliche Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert sind.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Das Artenschutzrecht knüpft an den Begriff des „Vorhabens“ an. Es richtet sich an die Zulassungsebene. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Teilaufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt. Die artenschutzrechtliche Bewertung ist demzufolge auf der Zulassungsebene vorzunehmen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser / Luft

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Im Genehmigungsverfahren zusätzlicher Vorhaben innerhalb der bestehenden Baugebiete sind die jeweiligen Fachgesetze und –vorschriften zu beachten.

Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Verkehrsflächen (Straße „Am Nordpol“).

## **5.10 Denkmalschutz / Baukultur**

Im Plangebiet befinden sich keine prägenden Bauten.

## **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

# **6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen**

## **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, erfolgte die Umsetzung des Wochenendhausgebiets im Plangebiet häufig abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Gebiet ist heute überwiegend unbebaut, der Plan hat seinen Regelungsgehalt weitgehend verloren.

## **6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB**

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dieser Entwicklung entspricht die Aufhebung der Bebauungspläne für das Plangebiet. Es ist keine Veränderung des Bodens zu erwarten.

## **6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a (2) Satz 2 BauGB**

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

## **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **6.5 Auswirkungen**

Das Plangebiet ist durch überwiegend forstwirtschaftliche Nutzung geprägt und seit circa 50 Jahren weitgehend unbebaut. Neben eingeschossigen Wochenendhäusern sind ebenso wenig zweigeschossige Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich des Gebietes vorhanden. Alle Gebäude dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden Vorhaben zukünftig auf der Grundlage von § 34 BauGB und § 35 BauGB beurteilt.

Im nördlichen, bebauten Teilgebiet wird teilweise eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich. Durch die Bebauungsstruktur der wenigen vorhandenen Gebäude ist der durch das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesetzte Rahmen für An-, Um und Neubauten ausreichend eindeutig. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes anstelle der bisherigen Bebauungspläne ist deshalb nicht erforderlich, da eine Planung zum gleichen Ergebnis führen würde. Die bisher festgesetzte eingeschossige offene Bauweise mit Grund- und Geschossflächenzahl von je 0,1 wird aufgehoben. Erweiterungen bzw. Anbauten sind dann im Rahmen des § 34 BauGB als sinnvolle Maßnahmen der Nachverdichtung ohne Befreiungen zu realisieren. Diese automatische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die jetzigen Bewohner des Gebietes für vertretbar erachtet, zumal im Rahmen einer möglichen Änderung der Bebauungspläne oder einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans ebenfalls die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden wären.

Im unbebauten Teil des Plangebietes reicht die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung aus. Vorhaben auf den Grundstücken mit festgesetzten bebaubaren Flächen sind nach der Aufhebung der Bebauungspläne gemäß § 35 BauGB nicht mehr zulässig. Die Ausnahme bildet ein Grundstück an der Südspitze des Geltungsbereiches, da sich dort eine Nebenanlage eines außerhalb des Plangebietes liegenden Hauptgebäudes befindet. Der im Plangebiet liegende Grundstücksbereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- **Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Das Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen – Wochenendhausgebiet hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit derzeitigen und zukünftigen Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen - Wochenendhausgebiet für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

## **7. Bebauungsplaninhalt**

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne Nr.1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und des § 35 BauGB „Außenbereich“.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8 ha auf.

<b>Festsetzungen (BP Nr. 1 und 1a)</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Wochenendhausgebiet	5,05	63,36
Aussengebiet (land- oder forstwirtschaftl. Nutzung)	2,92	36,64
<b>Gesamt ca.</b>	<b>7,97</b>	<b>100</b>

## 9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit dieser Bebauungsaufhebung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

## 10. Umweltbericht

Gem. § 2 a BauGB wird für die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Dümmlinghausen – Wochenendhausgebiet ein Umweltbericht verfasst, der als Teil 2 der Begründung beigefügt wird.

Gummersbach, den 30. September 2015  
i.A.

Backhaus  
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter