

Begründung

zur 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Vorgabe

Für die Ortslage Jedinghagen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB welche seit dem 05. August 1993 rechtskräftig ist. In der Folgezeit wurde eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnG erlassen.

Geltungsbereich

Der Ortsteil Jedinghagen liegt im Süden des Gemeindegebietes, nördlich der L 97. Die 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen besteht aus zwei Geltungsbereichen, die sich am nördlichen und westlichen Rand des Ortes befinden. Die Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die angestrebte Arrondierung des Ortes durch Verdichtung des Siedlungsansatzes bei besserer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und die Nutzungsänderung eines genehmigtes Altenteilerwohnhaus, welches als solches nicht genutzt wurde.

Ziel der Planung

Ziel ist die Arrondierung der Ortslage unter Einbeziehung der in den Randbereichen bereits vorhandenen Bebauung.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Verdichtung des Siedlungsansatzes bei besserer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung geprägt und die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Arrondierung im Sinne einer angemessenen Eigenentwicklung des Ortes gegeben.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Um die Struktur des Siedlungsbereiches zu bewahren, werden nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird bestimmt, dass notwendige private Erschließungswege, Terrassen und ähnlich befestigte Flächen nur einen max. Bereich versiegeln, welcher bezüglich seiner Ausnutzbarkeit der Umgebungsbebauung Rechnung trägt.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen wird bisherige Freifläche beansprucht. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung werden diese jedoch durch festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, arrondiert und optimiert.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Nutzung dieses Bereiches daher vertretbar.

Verfahren

Am 29.06.2010 beschloss der Rat der Gemeinde eine 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln legt dort Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich fest. Der Flächennutzungsplan stellt die einzubeziehenden Außenbereichsflächen, mit Ausnahme einer kleineren Wohnbaufläche, als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind vorhanden und ausreichend groß bemessen.

Aufgrund der schadlosen Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers durch die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgt keine Versickerung oder Verrieselung des Oberflächenwassers.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a BauGB auszugleichen. Hierzu ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden, die dieser Begründung beigelegt ist.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Es besteht eine Umweltverträglichkeit und Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die einbezogenen Außenbereichsflächen befinden sich nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

Marienneide, August 2010

Fortführung der Begründung

zur 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Jedinghagen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.09. bis 06.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2010 an dem Satzungsverfahren beteiligt. Hierbei gingen Stellungnahmen ein, worüber zu beraten und abzuwägen war.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 basierend auf diesen Anregungen beschlossen, die Satzung zu modifizieren.

Diese Fortschreibungen erfordern ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren, dessen Durchführung in selbiger Sitzung ebenfalls beschlossen wurde.

Geltungsbereich

Die landwirtschaftliche Hofstelle wird aus der Satzung herausgenommen. Es handelt es sich um einen Vollerwerbslandwirt. Dieser genießt auch ohne die Zugehörigkeit zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil basierend auf § 35 BauGB gewisse Privilegien bei einer Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes. Er ist also nicht auf die Einbeziehung in die Satzung angewiesen.

Ein Grundstück in der Nachbarschaft der Hofstelle wird auf Antrag des Eigentümers ebenso aus der Satzung heraus genommen. Dieses ist in dem Zusammenhang mit der Herausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle sinnvoll.

Somit wird im nördlichen Bereich lediglich ein bereits bebautes Grundstück in die Satzung einbezogen. Die Abgrenzung der sonstigen, westlich gelegenen einzubeziehenden Flächen bleibt unverändert.

Die landschaftspflegerische Bewertung wurde entsprechend den Fortschreibungen modifiziert. Nunmehr ist nur noch ein Grundstückseigentümer zur Erbringung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet.

Boden

Da keine Untersuchungen mittels systematische Begehung oder Grabung durchgeführt wurden, wird gem. den Bestimmungen der §§ 15,16 DSchG NW ein Hinweis zu dem Umgang mit archäologischen Funden aufgenommen.

Hinweis:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.