

## **Begründung**

### **zur 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

#### **Vorgabe**

Die Ortslage Kempershöhe liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Es besteht bereits eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 07.12.1995 rechtskräftig ist. Eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlangte am 08.10.2008 Rechtskraft.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen befindet sich am südöstlichen Rand der rechtskräftigen Satzung. Der Bereich dieser Ergänzungssatzung umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die auf der Hoffläche eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes liegt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2200m<sup>2</sup>. Diese beinhaltet außer einer zu bebauenden Fläche auch die Zufahrten zum landwirtschaftlichem Betrieb, Teile der Erschließungsstraße, Schutzflächen für Natur und Landschaft, sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die genaue Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der beigefügten Anlagekarte hervor.

#### **Anlass der Planung**

Um die derzeit im Außenbereich liegende Fläche baulich nutzen zu können, ist es erforderlich diese in die Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kempershöhe einzubeziehen. Hierdurch wird der Familie des zur Zeit durch einen Betriebsleiter bewirtschaften landwirtschaftlichen Betrieb die Möglichkeit eröffnet vor Ort zu wohnen und den Hof später fortzuführen.

#### **Ziel der Planung**

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der östlich des landwirtschaftlichen Betriebes gelegenen Grundstücksfläche zu schaffen. Durch die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Kempershöhe mit Schaffung von Baurecht bei Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor.

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die einbezogene Außenbereichsfläche werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen. Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bebauung als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung qualifiziert. Um den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbereiches zu bewahren, wird nur ein Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zugelassen. Die Festsetzung, dass nur max. 300 m<sup>2</sup> versiegelt werden können, gewährt eine Anpassung an das bestehende Ortsbild. Durch die vorhandenen Wege, die internen Ausgleichsmaßnahmen und die Festsetzung, dass die bestehenden zwei Altbäume zu erhalten sind, relativiert sich die Größe der einbezogenen Fläche.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche wird zwar eine bisherige Freifläche beansprucht, festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt und festgeschrieben sind, kompensieren jedoch den Eingriff und arrondieren die zulässige bauliche Nutzung.

Darüber hinaus werden mit Aufstellung der Satzung ökologisch wertvolle Biotopstrukturen einer Sicker- und Rieselquelle sowie erhaltenswerte für das Ortsbild und Landschaftsbild prägenden Altbäume geschützt.

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

### **Verfahren**

Der Rat der Gemeinde hat am 01.03.2016 beschlossen die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln hat den Bereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich festgelegt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt die einzubeziehenden Außenbereichsflächen als landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Fläche steht nach der Landschaftsschutzverordnung unter Landschaftsschutz. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist erforderlich.

### **Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt über die bestehende Gemeindestraße „Kapellenweg“. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und ausreichend groß bemessen.

Die Niederschlagswässer werden versickert. Dieses wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen. Für die Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers stehen ausreichend große Grundstücksteile zur Verfügung.

Die Einleitung der Niederschlagswässer in die belebten Bodenzonen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für die einbezogene Außenbereichsfläche 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.

Ökologisch handelt es sich in Teilen um eine unbedeutende Fläche. Im mittleren Bereich der Ergänzungssatzung wird jedoch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die vorhandene ökologisch wertvolle Sicker- und Rieselquelle wird somit großflächig geschützt. Ferner wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Festlegungen getroffen, dass die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind.

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.

Weitere Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

Da sich das Areal im Geltungsbereich eines festgelegten Landschaftsschutzgebietes befindet, muss aber eine Fortschreibung der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Die Bezirksregierung Köln hat die Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a BauGB erfolgt durch ökologische Festsetzungen. Hierzu dient die vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung.

Als Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine Esche angepflanzt. Die für dieses Vorhaben weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchgeführt. Aus diesem Grund ist es erforderlich zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Weitere Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

#### Hinweis zur Denkmalpflege:

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.