

**Gemeinde Marienheide**



**2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in  
die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Begründung**

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der  
z. Zt. gültigen Fassung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 3</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 REGIONALPLAN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 NATUR UND LANDSCHAFT- LANDSCHAFTSPAN, SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4 ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>6</b>
<b>4. PLANINHALT .....</b>	<b>7</b>
<b>5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>8</b>
<b>6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN.....</b>	<b>8</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>9</b>
<b>9. IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>10. VERFAHREN .....</b>	<b>10</b>
<b>11. KOSTEN .....</b>	<b>10</b>

## **1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Der Eigentümer beantragt erneut die Einbeziehung seines Grundstückes am Ortsrand von Stülinghausen, um im Geltungsbereich der Satzung Baurecht zum Zwecke der Bebauung mit einem oder zwei Wohnhäusern zu schaffen.

Bereits im Jahre 2000 wurde das Verfahren zur Einbeziehung für dieses Grundstück in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Stülinghausen durchgeführt. Die Bezirksregierung Köln hat jedoch seinerzeit die Genehmigung für die Satzung versagt, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund eines in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Entsorgungsunternehmens mit dem typischen Betriebsgeschehen nicht gewährleistet werden konnte. In der Zwischenzeit hat der Entsorgungsbetrieb den Standort aufgegeben und ist innerhalb des Gemeindegebietes umgesiedelt. Zurzeit befindet sich dort ein Busunternehmen mit deutlich geringeren Emissionen.

Für die Ortslage Stülinghausen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 17.12.1998 rechtswirksam ist. Die 1. Ergänzungssatzung wurde am 09.11.2006 rechtswirksam.

Die beantragte Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur baulichen Nutzung zu schaffen. Die Rechtmäßigkeit einer solchen Satzung setzt voraus, dass die einbezogenen Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren sein müssen.

Durch die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche wird die Ortslage Stülinghausen mit der vorhandenen Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur arrondiert und stellt somit keine Erweiterung in den Außenbereich dar. Diese Nachverdichtung entspricht dem Ziel des schonen Umgangs mit Grund und Boden, da durch die Planung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung liegen vor. Städtebauliche, umweltschutzrechtliche oder erschließungstechnische Gründe stehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 12.02.2019 beschlossen eine 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

## **2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>, liegt unterhalb der Bundesstraße B 256 gegenüber der Brucher Talsperre am östlichen Rand der Ortslage Stülinghausen und umfasst das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 33, Flurstücke Nr. 933. Erschlossen ist das Grundstück über die Schöneborner Straße.

**Abb. 1: Blick auf das Plangebiet**



Quelle: Gemeinde Marienheide

Der Bereich dieser Ergänzungssatzung umfasst eine bislang fast unbebaute Fläche, die durch mehrere Holzschuppen sowie Rasen mit Gehölzbeständen geprägt ist.

**Abb. 2 und 3: Blick auf das Planumfeld**

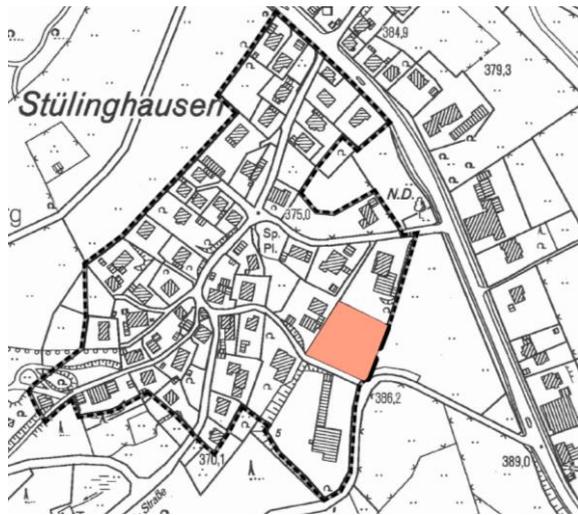


Quelle: Gemeinde Marienheide; © RIO Oberbergischer Kreis – Amt für Liegenschaften und Geoinformationen

Das Planumfeld ist durch eine gemischte Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend befindet sich in nördlicher Richtung kleingewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Imbiss) sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen. Das Busunternehmen schließt sich im Süden an die Schöneborner Straße an. Weite Teile des Planumfeldes sind jedoch von Einzelwohnbebauung mit gärtnerisch genutzten Freiflächen geprägt. Östlich vom Plangebiet schließt sich der Übergang zur offenen, freien Landschaft an.

Die Topographie des Geländes fällt von östlicher Richtung nach Südwesten ab.

**Abb. 4 und 5: Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung**



Quelle: Gemeinde Marienheide

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen am südöstlichen Rand der rechtskräftigen Satzung. Die genaue Abgrenzung der einbezogenen Außenbereichsflächen geht aus der Abb. 2 sowie der beigegefügt Anlagekarte hervor.

### **3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen**

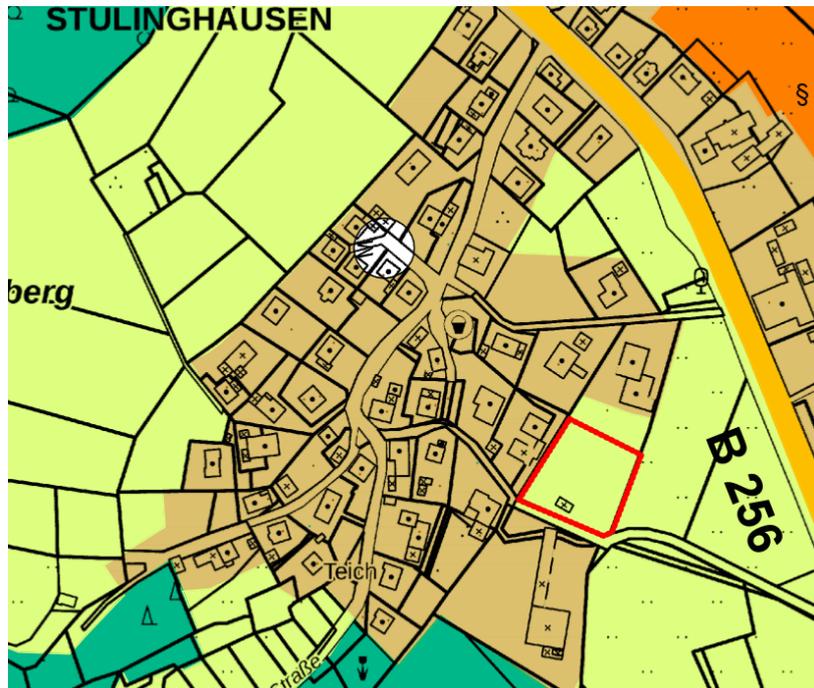
#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan weist für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich aus und ist damit nur zur Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile bestimmt. Dies bedeutet, dass eine Entwicklung entsprechend des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur in geringem Umfang möglich ist.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Fläche dar. Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssen, sofern es sich im Vergleich zum gesamt Ortsteil um einen geringen Umfang der einbezogenen Fläche handelt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll der Bereich der einbezogenen Fläche klarstellend eine Darstellung als gemischte Baufläche erhalten.

**Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan**



Quelle: Gemeinde Marienheide

### **3.3 Natur und Landschaft- Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Marienheide – Lieberhausen“ und ist dargestellt als vom Landschaftsschutz ausgenommene Fläche.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Naturschutz- oder FFH-Gebietes und steht auch in keinem räumlich, funktionalem Bezug zu diesen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV Biotopkartierung schutzwürdige Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW aus.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen prioritärer Lebensräume und Arten gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor.

In einem Abstand von ca. 140 m Entfernung liegt südwestlich des Geltungsbereiches die Biotopverbundfläche VB-K-4910-019 „Oberes Leppetäl, Waldrücken An der Leyen“ mit herausragender Bedeutung.

### **3.4 Artenschutz**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Artenschutzprüfung Stufe 1) des Planvorhabens gem. § 44 BNatSchG erfolgt eine artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung der im Quadranten eins des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ aufgeführten 22 planungsrelevanten Arten. Danach weist das Messtischblatt insgesamt drei Säugetierarten und neunzehn Vogelarten als planungsrelevante Arten aus.

Die Auswertung ergab, dass auf der überplanten Fläche nicht mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu rechnen ist und es liegen auch keine essentiellen Habitatstrukturen im Plangebiet vor. Detaillierte faunistische Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt.

Ebenso liegen keine konkreten Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter“ Arten vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Dies gilt gleichermaßen für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

Einzelheiten und Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind dem der Satzung beiliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

#### **4. Planinhalt**

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Somit sind neben Wohngebäude auch nicht-wesentlich dem Wohnen störende Gewerbebetriebe, wie bspw. Handwerksbetriebe, möglich. Dies entspricht der Umgebungsbebauung. Ebenso wird die wechselseitige Verträglichkeit der Nutzungen im Planumfeld, insbesondere mit dem südlich angrenzenden Busunternehmen, berücksichtigt. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme voraus.

Für die gemischte Baufläche wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sodass eine harmonische Anpassung an das Ortsbild und eine verträgliche Nutzung mit der angrenzenden Freifläche gewährleistet ist, die der städtebaulichen Dichte des Planumfeldes entspricht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung NRW wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierdurch ist die Anpassung an die Umgebungsbebauung sichergestellt und das Einfügungsgebot gewahrt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Einbeziehungssatzung wird im Übrigen auch nach § 34 Abs. 1 BauGB dadurch bestimmt, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es werden zum Zweck der naturschutzrechtlichen Kompensation Flächen zum Ausgleich im Plangebiet festgesetzt.

Der Erhalt und die dauerhafte Pflege von vorhandenen Einzelbäumen (bis auf eine Birke) und Baumhecken mit standorttypischer Baumartenzusammensetzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Anpflanzungen einer Baumhecke sowie die Unterpflanzung von Sträuchern unter den vorhandenen Baumbestand. Ebenso sind Optimierungsmaßnahmen für den Artenschutz mit der Errichtung einer Insektenwand und das Anbringen von Vogelnisthöhlen und Fledermausquartieren beabsichtigt.

## **5. Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von §1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG planungsrechtlich begründet. Die Eingriffsbilanzierung und die konkrete Zuordnung und Festsetzung von naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beiliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet worden.

## **6. Grünordnerische Maßnahmen**

In der Ergänzungssatzung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Grundlage für die Festlegung von Bindungen von Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur vorliegenden Ergänzungssatzung. Das darin enthaltene Maßnahmenkonzept sieht neben dem Erhalt von landschaftsprägenden Gehölzbeständen eine Begrünung (B1) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit traditionellen Gestaltungselementen z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen (auch Obstgehölze), Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. vor. Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen haben eine allgemeine ökologische Funktion im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes bzw. dienen dazu, die zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds zu mindern und auszugleichen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Maßnahmen (E1, A1 und A2) tragen zur attraktiven Gestaltung und zur Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild sowie zur optischen Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen bei.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Grundstückseigentümer, der die Durchführung der o.g. Maßnahme zum Inhalt hat.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehende gemeindliche Schöneborner Straße an die Bundesstraße B 256 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden.

Die vorliegende Netzberechnung aus dem Jahr 2005 weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden aus, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung (mind. 800 l/min) im Netz gewährleistet ist. Das Ergebnis der aktuell von der AggerEnergie vorgenommenen Netzkalibrierung liegt zurzeit noch nicht vor, sodass geringe Abweichungen möglich sind.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Schöneborner Straße. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Bickenbach zugeleitet.

Bevorzugt und geplant ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht auf der Planfläche. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das konkrete Bauvorhaben erbracht und (auf der Genehmigungsebene) mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Sofern der Untergrund nicht versickerungsfähig sein sollte, wird das anfallende Niederschlagswassers dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet und in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet.

Damit möglichst viel Niederschlagswasser ortsnah versickern kann, sind Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ergeben sich somit keine Veränderungen in der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

## **8. Denkmalschutz**

Im unmittelbarem Umfeld befindet sich in westlicher Richtung im Ortsmittelpunkt ein denkmalgeschütztes Brunnenhaus aus Bruchstein mit achtseitiger Abdeckung mit Holztür und einer Ziehvorrichtung zum Wasserschöpfen. Negative Beeinträchtigungen auf das Baudenkmal sind vom geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **9. Immissionsschutz**

Für die Ergänzungssatzung wurde ein schalltechnisches Gutachten durch *Graner + Partner Ingenieure* erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags bzw. für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) durch das Busunternehmen mit < 50 dB(A) tags im Plangebiet sowie im Planumfeld nicht überschritten werden. Eine betriebliche Nutzung während der Nachtzeit ist nicht zulässig. Ebenso zeigt sich, dass die durch die Verkehrslärmeinwirkungen der vorbeiführenden Bundesstraße B256 vorbelastete Planfläche zu keinen ungünstigen Wohn- und Lebensverhältnisse führt.

Bei zukünftigen Bauanträgen ist eine der Geräuscheinwirkung günstige Grundrissplanung zu bevorzugen.

## **10. Verfahren**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.07. bis einschl. 19.08.2019.

Die Verwirklichung der Ergänzungssatzung ist alsbald vorgesehen.

## **11. Kosten**

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die für das Verfahren erforderlichen Gutachten werden finanziell vom Antragssteller getragen.

Marienheide, 20.08.2019