Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Overath, Marialinden-Höhe

Begründung

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Die Ortslage – Overath-Marialinden, Höhe – hat in den letzten Jahrzehnten eine zunehmende Verdichtung erfahren. Aus einer Hoflage entwickelte sich ein Siedlungszusammenhang von einigem Gewicht, der planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten ist. In den letzten Jahren mehrten sich die Baugesuche gerade im Randbereich der Ortslage.

Ziel der Satzung ist es deshalb, die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich zur Vermeidung planungsrechtlicher Unklarheiten festzulegen. Neben den aus planerischer Sicht zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen sollen zur Abrundung der Ortslage einzelne Außenbereichsflächen in die Satzungsgrenzen einbezogen werden.

2. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flächen:

Gemarkung Heiliger, Flur 7,
Flurstücknummer 90, 80, 88, 89, 87, 92,62, 81, 82

Gemarkung Heiliger, Flur 4
Flurstücknummer 454, 452, 449, 447, 463, 462, 401, 436, 423, 424, 464, 660, 456, 124, 241/125, 433, 425, 274/125, 210/119, 460, 435, 402, 478, 653, 657, 658, 659, 661, 271/123, 444, 500,459,

Gemarkung Heiliger, Flur 8
Flurstücknummer 2, 33, 3, 4, 6, 34, 35, 30

Gemarkung Miebach, Flur 6
Flurstücknummer 134, 135, 62, 132, 133, 120, 121, 83,

Die Grenzen des Planbereiches sind im Plan durch eine schwarze gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für den Bereich der Ortslage Marialinden, Höhe ausschließlich Fläche für die Landwirtschaft dar.
Nach gängiger Rechtsprechung ist es jedoch nicht erforderlich, dass eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB aus dem FNP zu entwickeln ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies umfasst auch die Beachtung von Zielen der Raumordnung.
Die seit der Aufstellung des FNP aus dem Jahre 1980 fortschreitende Entwicklung der ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen hat eine Ortslage geformt,

die heute ganz überwiegend durch reine Wohnbebauung geprägt ist. Eine Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB trägt daher nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung.
Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB soll eine geregelte sinnvolle Abrundung der Ortslage ermöglichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in vertretbarem Rahmen gewährleisten.
Dieser Sichtweise folgt auch der neue Landschaftsplan „Südkreis", der die einzubeziehenden Außenbereichsflächen bereits nicht mehr als Teil des Landschaftsschutzgebietes darstellt.

4. Räumlich strukturelle Situation

Große Teile des Satzungsgebietes sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten und besitzen somit Innenbereichsqualität. Die Bebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und besteht ganz überwiegend aus Wohnbebauung. In der Vergangenheit wurden Baugesuche bereits gemäß § 34 BauGB beurteilt.
Voraussetzung des § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Zulässigkeit der zur Abrundung der Ortslage einbezogenen Außenbereichsflächen ist, das diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies ist nach Auffassung der Stadt Overath gegeben.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen besteht gemäß § 34 (4) Nr. 5 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu treffen.
Im Übrigen müssen sich neue Vorhaben gemäß den allgemeinen Anforderungen des § 34 BauGB in die vorhandene prägende Bebauung einfügen.

Um eine maßvolle städtebauliche Entwicklung und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten zu können, wurden für den Ergänzungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB,

Die vorhandene Bebauung ist durch große Grundstücke mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die weitergehende städtebauliche Entwicklung der Ortslage sollte daher – insbesondere im Randbereich - entsprechend gelenkt werden.
Aus diesem Grunde wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Das Überschreiten dieser GRZ wird ausgeschlossen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Zur Sicherstellung eines möglichst sorgsamen Umgangs mit Natur und Landschaft wurden als Konsequenz des landschaftspflegerischen Fachbeitrags besondere Schutzmaßnahmen für Boden und Wasser festgesetzt. Der schonende Umgang mit dem Oberboden sowie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad sind städtebaulich relevante Planungsziele.

5.4 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen und der Verlust von Biotopstrukturen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Für jedes Grundstück sind pro m² versiegelter Fläche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen vorgeschrieben.
Darüber hinausgehend verbleibt ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur- und Landschaft, der nicht im Satzungsbereich zu realisieren ist.

Da heute noch nicht abzuschätzen ist, wann die einzelnen Flächen bebaut und/oder versiegelt werden, wurde jedem Flurstück ein entsprechender externer Ausgleichsbedarf zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen für jedes Grundstück sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie in der Zuordnungsfestsetzung benannt.

Durch Anpflanzverpflichtungen im Satzungsbereich, sowie ortsnah angrenzend soll der ökologische und städtebaulich ästhetische Wert der Gestaltung von Außenanlagen gelenkt werden. Die Durchführung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen externen Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern gesichert.

6. Erschließung

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt in erster Linie die verkehrliche und wassertechnische Erschließung. Insbesondere für die Ergänzungsbereiche hat der Antragsteller vor Erteilung einer Baugenehmigung den Nachweis über die gesicherte Erschließung zu führen. Grundlage kann z.B. ein städtebaulicher Vertrag oder eine im Grundbuch gesicherte Baulast sein.

Da alle Grundstücke unmittelbar an kommunalen öffentlichen Verkehrsflächen liegen ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche entsprechend dem Arbeitsblatt A138 der Abwassertechnischen Vereinigung zur Versickerung zu bringen. Dazu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf dem Grundstück obliegt gem. § 51 a Abs. 2 LWG NRW dem Bauherren und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Overath, den 04.08.2021

.....

Bürgermeister

Stadt Overath 2