

Begründung

zur 9. Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Heddinghausen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 (Entwicklungssatzung) und Nr. 3 (Ergänzungssatzung) BauGB in der derzeit gültigen Fassung

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 sind entsprechend anzuwenden.

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft von Heddinghausen und umfasst Teile der Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 49, Nr. 216 (Ergänzungssatzung) sowie Teile des Grundstücks Gemarkung Nümbrecht, Flur 49, Nr. 53 (Entwicklungssatzung). Die genaue Abgrenzung ist der Satzungskarte zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, der Bereich der Entwicklungssatzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pferdezucht/Reiterhof.

Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 49, Nr. 53, steht eine Bewegungs- und Reithalle für Pferde (Heddinghauserner Straße 64), welche vom Oberbergischen Kreis im Jahr 1987 genehmigt wurde.

Das Grundstück und die Halle gehören zu der Immobilie des ehemaligen „Fohlenhofes“, die zum Verkauf anstehen. Die Kaufinteressenten beabsichtigen den „Fohlenhof“ mit seinen Immobilien zu erwerben. Die Halle auf dem Flurstück Nr. 53 soll zukünftig zur Hälfte weiterhin als Reithalle, die andere Hälfte als Kühl- und Lagermöglichkeiten für die vom Antragsteller angebauten Aronia-Beeren dienen sowie als Stellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen.

Die Bewegungs- und Reithalle liegt außerhalb der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für Heddinghausen. Weiterhin ist der mit der Halle bebaute Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pferdezucht/Reiterhof ausgewiesen. Auch wenn der Bereich im FNP als Sonderbaufläche ausgewiesen ist, liegt er planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Selbst wenn es sich bei der angedachten Nutzung des Antragstellers (Anbau und Handel

von Aronia-Beeren) um einen im Außenbereich privilegierten Betrieb handeln würde, widerspricht die FNP-Ausweisung mit der Zweckbestimmung Pferdezucht/Pferdehof der angedachten Nutzung. Der Oberbergische Kreis hat hier schon signalisiert, dass er eine entsprechende Nutzungsänderung mit dem Zurzeit geltenden Planungsrecht nicht genehmigen würde. Gleichwohl würde eine Aufnahme in die bestehende Ortslagenabgrenzungssatzung diese FNP-Ausweisung überlagern und die Nutzungsänderung wäre genehmigungsfähig. Eine Änderung des FNP wäre nicht erforderlich.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB durch eine sogenannte Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Voraussetzungen treffen hier auf einen Teil des Flurstücks Nr. 53 zu. Allerdings sollte dann, um eine städtebauliche sinnvolle Abgrenzung zu erhalten, auch noch ein Teil des Flurstücks Nr. 216, welches an der Heddinghauser Straße liegt, in den Satzungsbereich einbezogen werden. Dieser Teil erfüllt die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung), wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall. Allerdings wird dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch diese Satzung nicht begründet.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich (§ 34 Abs. 5 S. 4, 2 Halbsatz BauGB i.V.m. § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB).

Erschließung

Die wege- und kanalmäßige Erschließung des Satzungsbereiches der Entwicklungssatzung liegt bereits vor. Ebenso für den Satzungsbereich der Ergänzungssatzung, obwohl dies aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche nicht erforderlich ist.

Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz

Für die Satzungserweiterung wurde eine Stellungnahme aus Sicht von Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz (Stand: 12.11.2019) vom Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Umwelt-Stadt-Land, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl, erarbeitet.

Hieraus lässt sich folgendes Fazit ziehen:

Mit der Einbeziehung der Bewegungs- und Reithalle auf dem Flurstück Nr. 53 in Heddinghausen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 (Entwicklungssatzung) und eines Teiles von Flurstück Nr. 216 zur städtebaulichen Abrundung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 13ff BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB unterliegen. Der einzubeziehende Teil des Flurstücks Nr. 216 wird in der Ergänzungssatzung als „private Grünfläche“ festgesetzt. Eine Bebauung des Grundstücksteiles ist daher nicht möglich und der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand wird erhalten.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann für die Einbeziehung von Teilen des Grundstücks Nr. 216 in den Innenbereich ausgeschlossen werden, da aufgrund der Festsetzung in der Satzung als „private Grünfläche“ keine baulichen Maßnahmen stattfinden können.

Auf dem Flurstück Nr. 53 bleibt die Bewegungs- und Reithalle zwar im Bestand erhalten; durch die Einbeziehung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage können zukünftig allerdings An- und Umbaumaßnahmen an der Halle erfolgen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann allerdings unter Berücksichtigung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen AV 1, AV 2 und AV 3 ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen AV 1, AV 2 und AV 3 werden in der Satzung entsprechend festgesetzt.

Nümbrecht, den _____.20____
Der Bürgermeister

Hilko Redenius

Anlagen:

- Stellungnahme aus Sicht von Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz (Stand: 12.11.2019) vom Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Umwelt-Stadt-Land, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl