GEMEINDE KÜRTEN



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Forsten

Begründung

Stand: Mai 2012

BEGRÜNDUNG

gemäß § 34 (5) BauGB vom 23.09.2004 in der zur Zeit gültigen Fassung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Forsten.

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Forsten wird aufgestellt, um den Ortsteil klarstellend zu fassen und eine nur teilweise bebaute und bislang nicht am Bebauungszusammenhang teilhabende Außenbereichsfläche am östlichen Ortsausgang von Forsten in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gegeben, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich und zur Wahrung des Ortsbildes werden Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß § 34 (6) BauGB erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist im Rahmen von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nicht erforderlich.

II. Inhalt des Planes

In der Planzeichnung ist der Innenbereich auf einer Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vom Außenbereich abgegrenzt. Die Grenze verläuft eng entlang der vorhandenen Bebauung.

Am östlichen Ortsausgang wird eine teilweise bebaute Fläche in den Innenbereich einbezogen, da sie durch die umgebende Bebauung entsprechend geprägt ist. Um hier ein maßvolle, ortstypische Bebauung zu erreichen, werden drei einzelne überbaubare Flächen festgesetzt. Die weitere Beurteilung der Bauvorhaben wird auf der Grundlage von § 34 (1 und 2) BauGB im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Realisierung der Bebauung knüpft sich gemäß § 34 BauGB sowohl im Bereich der Klarstellungs- als auch der Ergänzungssatzung an die Bedingung, dass die Erschließung der in Frage stehenden Flächen gesichert ist. Dies betrifft insbesondere den Ausbauzustand der Verkehrserschließung sowie die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur.

<u>Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung</u>
Da die Ergänzungssatzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der u. a. die Eingriffe bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffsumfangs kann der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes der Ergänzungssatzung erfolgen, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die benötigten Flächen werden von der Gemeinde Kürten in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme gegen Kostenerstattung zur Verfügung gestellt. Die Satzung enthält eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung.

Bzgl. der detaillierten Bewertung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Beschreibung und Begründung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Niederschlagswasserbehandlung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Ergänzungsbereich wurde ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswässern in den Untergrund im untersuchten Grundstücksbereich nicht gegeben sind. Aufgrund des reichhaltigen Platzangebotes im angrenzenden Bereich schlägt der Gutachter eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vor. Einzelheiten hierzu sind im Bauantragsverfahren zu klären.

Hinweise

Der Satzungstext enthält allgemeine Hinweise zum Verhalten bei eventuellen Bodenfunden oder bei Verdacht auf Kampfmittelfunde.

Die auf der Fläche der Ergänzungssatzung vorhandenen oberirdischen Leitungen sind zu beachten. Sollte aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen eine Verlegung dieser Leitungen notwendig werden, so hat dies auf Kosten der jeweiligen Bauherren und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Hierzu ergeht ebenfalls ein Hinweis in den Satzungstext.

Kürten, den 10.05.2012