GEMEINDE KÜRTEN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hufe

Begründung

Stand: Oktober 2007

BEGRÜNDUNG

gemäß § 34 (5) BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hufe.

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungssatzung Hufe wird aufgestellt, um die bisher rechtskräftige Ortslagensatzung in einem eindeutigen Maßstab darzustellen und die zwischenzeitlich realisierten Gebäude mit in die Satzung aufzunehmen.

Die Ergänzungssatzung wird erlassen, um in südlicher Abrundung der Ortslage die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu ermöglichen. Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind dadurch gegeben, da das Umfeld des Plangebietes bereits baulich geprägt ist. Die Bebauung fügt sich in die Umgebung des Standortes ein, der durch freistehende Einfamilienhäuser bestimmt ist.

Die Erschließung der Ortslage erfolgt über das bestehende Straßennetz. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht notwendig. Es müssen lediglich private Zufahrten auf die Grundstücke realisiert werden. Der Anschluss des Plangebietes an die Medien der technischen Infrastruktur ist gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Es liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Der § 29 Landschaftsgesetz regelt, dass im Rahmen von entsprechenden Satzungen nach § 34 BauGB von den Festsetzungen eines Landschaftsplanes abgewichen werden kann, wenn die Träger der Landschaftsplanung nicht widersprechen. Mit Schreiben vom 27.09.07 hat die Untere Landschaftsbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis keine Bedenken erhoben.

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

Zeichnerisch werden die Bereiche festgelegt, auf die sich sowohl die Klarstellungs- als auch die Ergänzungssatzung Hufe beziehen.

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 insb. den Ausbauzustand der Verkehrserschließung sowie die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Beides ist im vorliegenden Falle gegeben.

Die Bebauung des Gebietes wird sowohl im Bereich der Klarstellungs- als auch der Ergänzungssatzung auf die Errichtung von Wohngebäuden beschränkt, da diese Bauform auch den Gebieteszusammenhang bestimmt und sich insb. gewerbliche Nutzungen mit dem dadurch induzierten Verkehr störend auf die Wohnruhe auswirken würden. Die weitere Beurteilung der Bauvorhaben insb. bzgl. der Art und des Maßes der Nutzung wird auf Grundlage von § 34 (1und 2) BauGB im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Da die Ergänzungssatzung einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der u.a. die Eingriffe bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. Die grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich werden in die Ergänzungssatzung Hufe aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wird als Eingriffsausgleich ein Teil der nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als Nutz- und Ziergärten mit geeigneten standortgerechten und einheimischen Gehölzen angelegt.

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffs kann kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes der Ergänzungssatzung erfolgen, so dass auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Diese Flächen werden von der Gemeinde Kürten im Rahmen einer Sammelausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmen werden zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

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

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch- Bergischen Kreises die Behandlungsverfahren des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz abzustimmen.

Kürten, den