Gemeinde Kürten

Außenbereichssatzung „Ahlen“

Begründung

November 2021

H+B Stadtplanung
H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dieter Beele, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Architekt AKNW
Jana Brochhagen, M. Sc. Raumplanung

Begründung
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung „Ahlen".

1 Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Außenbereich. Der Außenbereich soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers von baulichen Anlagen weitestgehend frei gehalten bleiben. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist demnach als eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu bewerten, die einer nicht privilegierten Bebauung im Außenbereich -wie einer Wohnbebauung- entgegengehalten werden kann und diese im Regelfall verbietet.

Die Außenbereichssatzung für die Ortschaft „Ahlen" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird nach einem Bürgerantrag gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 21.01.2021 erarbeitet.

Konkretes Ziel des Bürgerantrages ist die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Wohngebäudes, für das keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt. Die Satzung lässt darüber hinaus einzelne Neubauten, Umnutzungen, Umbauten und Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden baulichen Ausdehnung des Satzungsgebietes für die Zukunft zu.

2 Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und im südlichen Bereich als Waldfläche dargestellt. Da es durch die Satzung bei der planungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereich bleibt und diese nicht über die bestehende Ausdehnung des Wohnplatzes Ahlen hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan
In dem seit dem 21.10.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten ist das Satzungsgebiet hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird eine Teilfläche als Waldfläche dargestellt.

Da die Satzung nicht unmittelbar Baurecht schafft bzw. keine Baugebietsausweisung erfolgt, besteht kein Änderungserfordernis.

Landschaftsplan
Das Satzungsgebiet ist Teil des Landschaftsplanes „Kürten". In dem Landschaftsplan liegt das Satzungsgebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes KU_2.2-4 „Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Biesfeld". Für die Ortschaft erfolgt die Schutzgebietsausweisung zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für

die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum sowie zur Erhaltung wichtiger Biotopverbund- und Vernetzungsräume.

Im Einzelnen werden unter anderem folgende Schutzzwecke festgesetzt:
- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt
- Erhaltung und Sicherung einer überregional herausragenden Biotopverbundfläche

Baulicher Bestand
Das Plangebiet wird durch die Straße „Ahlen" erschlossen, welche über die Straße Oeldorf an die L284 anbindet. Beidseitig der Erschließungsstraße befinden sich sieben Wohngebäude, sie stellen sich überwiegend als Einfamilienhäuser dar.

3 Voraussetzungen

Nach den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Für die vorliegende Außenbereichssatzung „Ahlen" stellt sich die Sachlage wie folgt dar:

Bebauter Bereich und Wohnbebauung von einigem Gewicht
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine bestehende Siedlung entlang der Straße „Ahlen". Die Bestandsbebauung stellt sich ausschließlich als Wohnbebauung in Form von sieben Einfamilienhäusern dar. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Sichtbeziehung untereinander, vermitteln die bestehenden Gebäude den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Baulücken bestehen in-

nerhalb des Siedlungsbereiches nicht. Die Bestandsbebauung bildet daher eine Bebauung von einigem Gewicht, die den Erlass einer Außenbereichssatzung rechtfertigt.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
Das Satzungsgebiet wird allein durch eine Wohnbebauung in Form von sieben Einfamilienhäusern geprägt. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt somit nicht vor.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Der Entwurf der Außenbereichssatzung Ahlen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich der räumliche Geltungsbereich an den vorhandenen baulichen Anlagen und den Grenzen der bebauten Grundstücke orientiert. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Ausweitung der bestehenden Bebauung auf bisher unbebaute Grundstücke beeinträchtigen. Die Satzung entfaltet eine bestandssichernde Wirkung für die vorhandenen Wohnnutzungen und lässt geringfügige bauliche Erweiterungen im Einzelfall zu.

Umweltbelange
Mit der Außenbereichssatzung werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebieten.

4 Rechtliche Wirkung

Der durch die Außenbereichssatzung „Ahlen" nach § 35 Abs. 6 BauGB abgegrenzte bebaute Bereich verbleibt weiterhin im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

In der Außenbereichssatzung „Ahlen" wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so dass eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen kann, wenn auch die Erschließung gesichert ist, keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen und keine Ausweitung des Bebauungszusammenhanges über den Geltungsbereich der Satzung hinaus erfolgt.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine ca. 0,82 ha große Fläche beidseits der Straße Ahlen, die zusammenhängend bebaut ist. Einbezogen

sind die Flurstücke 42 teilweise, 56, 60, 63, 73, 76, 86, 90, 94, 98, 104 und 105 in der Gemarkung Collenbach, Flur 005.

Die genaue Abgrenzung, welche sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, ist der Planzeichnung zu entnehmen. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, die Ortslage Ahlen klarstellend zu fassen und neue baurechtliche Möglichkeiten für die vorhandenen Gebäue zu schaffen. Langfristig soll eine bessere Perspektive für die bauliche Nutzung der innerhalb der Ortslage befindlichen Grundstücke erreicht werden.

6 Erschließung und Entwässerung

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung im Sinne von § 4 der Bauordnung NRW für Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu belegen.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung
Die Ortschaft Ahlen ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über dezentrale Anlagen (Kleinkläranlagen).

Niederschlagswasserbeseitigung
Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Auf den positiven Effekt der Versickerung bei der Ermittlung der Abwassergebühren wird hingewiesen.

7 Landschaftsschutz, Umweltbelange, Artenschutz

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bauvorhaben im Außenbereich stellen gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; dieser ist gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Siedlungsbereich „Ahlen" befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes des Landschaftsplans Kürten. Gemäß der Verbotsvorschriften sind bauliche Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets untersagt. Auf Antrag kann die Untere Landschaftsbehörde eine Ausnahme für das Errichten oder Verändern einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB zulassen, wenn das Vorhaben nach Standort und Gestaltung der Landschaft angepasst ist. Dazu ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 78 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Natur und Landschaft
Da sich die Begünstigung von Vorhaben durch die Satzung auf die bestehende Bebauungsdichte beschränkt, werden in der Regel keine dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Sollte sich dies im Einzelfall anders darstellen, kann der Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Wasser
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Gewässerflächen beeinträchtigt werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen
Aufgrund der bereits vorhandenen Wohngebäude innerhalb des Satzungsgebietes sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bei allen zukünftigen Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen (§ 1a BauGB) angemessen zu berücksichtigen.

Boden, Altlasten
Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt. Zusätzliche Bodenversiegelung entsteht aufgrund der Bestimmungen der Satzung nicht.

Immissionen
Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Kultur- und Sachgüter
Im Satzungsgebiet befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler.

8 Hinweise

Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:

02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu prüfen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist das Töten und Stören von Tieren verboten. Um diese Verbote einzuhalten, sind folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bebauung zu beachten:

Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Brutzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Nebenanlagen
In den Rand- und Gartenbereichen der Satzung ist die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur unter Beachtung der Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Ein Anspruch auf eine Baugenehmigung wird durch die Satzung nicht begründet.

Niederschlagswasser
Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Baugrund
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 181958 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Einbau von Recyclingmaterial
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde einzuholen.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149:2005-04, in der Erdbebenzone 0/R. Die in

der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgeduckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Kürten, November 2021