BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung Sülzblick.

1. Ziele, Zweck und Inhalt der Planung

Die Ortslage Sülzblick liegt östlich von Kürten, nahe der Grenze zur Stadt Wipperfürth an der L 286. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, den Ortsteil klarstellend zu fassen. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der dritten Wohneinheit in einem Wohn- und Gewerbegebäude geschaffen werden.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6) BauGB sind erfüllt. Die Ortslage ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und mit sieben Wohnhäusern ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden zwei Wohngebäude zudem gewerblich genutzt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den Siedlungsbereich und soll auch den Bestand bzw. die Entwicklung der kleineren Gewerbebetriebe sichern. Innerhalb der Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so dass eine Genehmigung nach § 35 (2) BauGB erfolgen kann, wenn auch die Erschließung gesichert ist.

Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB werden nicht getroffen.

2. Erschließung

Die Ortslage Sülzblick ist über die Straße „Sülzblick“ und die L 286 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Ortslage ist mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen,
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. 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.

3. Überprüfung auf Kampfmittel

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf besagt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Satzungsbereich hinweisen. Bei der Bebauung von Freiflächen im Satzungsgebiet ist vom Bauherrn daher der Nachweis der Kampfmittelfreiheit zu erbringen. Die gilt auch für Abgrabungen, die im Planbereich vorgenommen werden sollen. Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.
Zuständig für die erforderliche Sicherheitsdetektion ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirkregierung Düsseldorf.

4. Umweltbelange

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 8 und 8a BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Ortslage Sülzblick liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet. Bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder einer Verdichtung der Ortslage ist demnach eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen. Hierzu ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Kürten, den 21.06.2013