GEMEINDE KÜRTEN



Außenbereichssatzung Gerhardsberg

Begründung

Stand: Oktober 2006

BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 2141) zur Außenbereichssatzung Gerhardsberg.

1. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

Die Ortslage Gerhardsberg liegt zwischen Kürten und Broch; südlich des Golfplatzgeländes. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in der Ortslage wird nicht mehr betrieben. Die vorhandene Wohnbebauung ist von einigem Gewicht. Innerhalb des Siedlungsbereiches liegen noch vereinzelt unbebaute Grundstücke. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll eine zusätzliche, aufgelockerte Wohnbebauung ermöglicht werden. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind demnach erfüllt, da der Siedlungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den vorhandenen Siedlungsbereich eng. Der vorhandene Teich mit dem südlich angrenzenden Siefen ist nicht in der Außenbereichssatzung enthalten, da er laut Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Sülz“ geschützt ist und die weiteren naturschutzfachlichen Aspekte (Renaturierung von Teichanlagen) in den textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes abschließend geregelt sind.

Innerhalb der Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der 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 (2) BauGB erfolgen kann, wenn auch die Erschließung gesichert ist.

Neben der Festsetzung des Geltungsbereiches sind zum Erhalt des vorhandenen Siedlungsbildes mit seiner aufgelockerten Baustruktur und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB getroffen worden:
Demnach sind nur Einzelhäuser gestattet, in denen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Auch in den vorhandenen Gebäuden bestehen maximal zwei Wohnungen, so dass diese Festsetzung auch nicht mit der derzeitigen Situation vor Ort kollidiert.
Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, da die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind und für die kleine Ortslage eine differenzierte Regelung dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung widersprochen hätte. Da die Siedlungsflächen jedoch eng umgrenzt sind, ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgabe und die übrigen Festsetzungen der Satzung (insb. nur Einzelhäuser zulässig) keine negativen Entwicklungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.
Die Höhe der Baukörper wurde dagegen differenziert geregelt: Im Bereich des Teiches und des angrenzenden Siefens werden die umgebenden Gebäude bestandsorientiert mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. Hier begründet sich diese eng am Bestand orientierte Festsetzung mit der sensiblen landschaftlichen Lage. In den übrigen Bereichen der Satzung sind zum überwiegenden Teil bereits Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet worden, die bestandsschützend festgesetzt werden. Die Neubebauung muss sich in die baulichen Bestände einfügen und darf demnach ebenfalls 2 Vollgeschosse nicht übersteigen.

Die Ortslage Gerhardsberg liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet, das im Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Sülz“ festgesetzt ist. Dieser Umstand wurde zur Information der Bauherren nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei Bauanträgen ist demnach eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen. Hierzu ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen (siehe auch Kapitel 3.).

2. Erschließung

Die Siedlung ist über die Straße Gerhardsberg an die Wipperführter Straße (L 286) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt im übrigen über das vorhandene Straßennetz innerhalb der Ortslage.
Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt. Die öffentliche Abwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Zur Koordinierung von Erschließungsmaßnahmen sollten Beginn und Ablauf im eigenen Interesse der Bauherren rechtzeitig mit der Gemeinde Kürten und den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Spätestens vor Beginn der Erdarbeiten sollten zudem detaillierte Lagepläne vorhandener Versorgungsanlagen eingeholt werden. Darüber hinaus kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich Bombenblindgänger/ Kampfmittel in der Umgebung von Gerhardsberg befinden. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

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 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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 Bauherr im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Kürten, den