Gemeinde Kürten

Außenbereichssatzung „Haasbach“

Begründung zur Satzung

Januar 2026

Begründung

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung „Haasbach“. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

1 Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortslage Haasbach liegt im östlichen Gemeindegebietsgrenze, ca. 3.500 m von der Ortslage Kürten und 1.750 m von der Ortslage Olpe entfernt. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Haasbach“ umfasst den Siedlungsbereich, der aus genehmigten und vorhandenen Wohnhäusern besteht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist die Ortslage Haasbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um eine bessere Perspektive für die bauliche Nutzung der vorhandenen und genehmigten Gebäude in der Ortslage Haasbach zu erreichen, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vorgesehen, ohne dass der Siedlungsbereich räumlich erweitert wird. Allerdings wird durch die Außenbereichssatzung auch eine neue Bebauung zwischen den bestehenden Gebäuden ermöglicht.

2 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss ist in seiner Sitzung vom 26.04.2023 dem Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Haasbach vom 17.01.2023 gefolgt.

In seiner Sitzung vom 28.11.2024 hat der Bau- und Planungsausschuss die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Außenbereichssatzung beschlossen. Der Entwurf wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 31.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten des Rheinisch-Bergischen Kreises sind Anpassungen der Planung notwendig geworden. Der Geltungsbereich wurde etwas zurückgenommen, sodass eine erneute Offenlage gemäß § 4a BauGB notwendig ist.

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 „Haasbach“ stellen sich die allgemeinen Tatbestandmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich und Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der geplante Satzungsbereich umfasst die Bebauung der organisch gewachsenen Ortslage Haasbach. Die Ortslage wird durch sechs genehmigte Wohngebäude geprägt, im Norden schließen sich größere Gebäude einer Pferdezucht an, die einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb angehören. Zudem ist die Pferdezucht räumlich abgesetzt und wird so nicht aus Sicht des Satzungsbereichs wahrgenommen.

Die Wohngebäude vermitteln aufgrund der räumlichen Nähe zueinander den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und bilden eine Bebauung von einigem Gewicht, die den Erlass einer Außenbereichssatzung rechtfertigt.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Aufgrund der vorzufindenden Bebauung mit Wohnhäusern ist der Satzungsbereich nicht landwirtschaftlich geprägt. Die vorzufinden Pferdezucht liegt außerhalb des Satzungsbereichs.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Außenbereichssatzung Haasbach ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über den bestehenden Siedlungsraum hinausgeht und sich die Abgrenzung eng an den vorhandenen baulichen Anlagen orientiert. Somit ist eine bauliche Entwicklung in Haasbach nur nach innen möglich, d.h. eventuell vorhandene Baulücken können gefüllt werden. Die Planzeichnung enthält einen Hinweis, dass in den Rand- und Gartenbereichen der Satzung die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig ist, nur unter Beachtung der Vorgaben des § 35 BauGB möglich ist und durch die Satzung kein Anspruch auf eine Baugenehmigung begründet wird. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.

Umweltbelange

Der Satzungsbereich befindet sich zwar im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Kürten, jedoch sind Schutzfestsetzungen nicht betroffen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Naturschutzgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet Wasserfläche. Durch die Satzung werden die Belange nicht beeinträchtigt, eventuelle negativen Auswirkungen sind im Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben zu betrachten und zu vermeiden.

FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, Biotopkatasterflächen oder Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund bleiben unberührt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Außenbereichssatzung negative Wirkungen auf die im weiteren Umfeld der geplanten Satzung vorhandenen Schutzgüter entfalten könnte. Mit der Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

4 Rechtliche Wirkung

Der durch die Außenbereichssatzung Haasbach 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 Haasbach wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über 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.

5 Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden.

6 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung Haasbach orientiert sich eng an den vorhandenen Gebäuden. Für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist die zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, die Ortslage Haasbach klarstellend zu fassen und langfristig eine bessere Perspektive für die bauliche Nutzung und einer Nachverdichtung der innerhalb der Ortslage befindlichen Grundstücke zu erreichen.

7 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 und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserwerk der Gemeinde Kürten sichergestellt. Über das Wasserwerk der Gemeinde Kürten kann eine Löschwassermenge von 90 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorgehalten werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gebäude in der Ortslage Haasbach werden über Kleinkläranlagen dezentral entwässert. Für Neubauten müssen vollbiologische Kleinkläranlagen erstellt werden, welche im Zuge des Bauantragsverfahrens beim Rheinisch-Bergischen Kreis zu beantragen sind.

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 den Vorgaben der DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, 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. Möglicherweise geplante Einleitungen in Gewässer sind prinzipiell auf das Merkblatt BWK-M3 abzustimmen. Auf den positiven Effekt der Versickerung bei der Ermittlung der Abwassergebühren wird hingewiesen.

8 Landschaftsschutz, Umweltbelange, Artenschutz

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bauvorhaben im Außenbereich stellen gemäß § 14 (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.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Einhaltung der sog. Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren des konkreten Bauvorhabens nach den Vorgaben der ministeriellen Handlungsempfehlung vom 22.12.2010 „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine 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.

9 Hinweise

Kampfmittel

Im Satzungsbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen nicht unerhebliche Erdeingriffe bzw. sind diese geplant, so ist eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung zu beantragen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten oder die nächstgelegene Polizeidienststelle

unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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 (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 BauGB möglich. Ein Anspruch auf die Erteilung einer 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. Sollte ausgehobener Boden (sowohl kontaminiert als auch nicht kontaminiert) anfallen, der nicht an Ort und Stelle für Bauzwecke verwendet wird,

ist dieser nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 und 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als Abfall zu betrachten.

Einbau von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Ein Einbau ist nur in Ausnahmefällen anzeigepflichtig.

Kürten, Februar 2026