GEMEINDE KÜRTEN



Außenbereichssatzung Johannesberg

Begründung

Stand: Februar 2016

BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung Kürten - Johannesberg.

1. Ziele, Zweck und Inhalt der Planung

Die Ortslage Johannesberg befindet sich zwei Kilometer östlich von Kürten. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Ort liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kürten. Teile sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, den Ortsteil klarstellend zu fassen. Gleichzeitig soll durch die Satzung langfristig eine Verdichtungsmöglichkeit geschaffen werden, indem an die städtebaulichen Strukturen des Ortes angeknüpft wird.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6) BauGB sind erfüllt. Die Ortslage ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und mit ca. sieben Wohnhäusern ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird ein Gebäude als Clubhaus des angrenzenden Golfgeländes genutzt.

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und den Grundstücksgrenzen. Dieser Geltungsbereich soll sowohl den Bestand sichern, als auch die Verdichtung im Bestand ermöglichen. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden weitere Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB getroffen um in erster Linie den bestehenden städtebaulichen Wert zu stärken. Augenscheinlich ist der Ortsteil Johannesberg durch eine Ansammlung mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe und Höfe entstanden. Die Höfe bilden eine Einheit aus Wohnhäusern und Nebenanlagen, die ein Ortsbild mit überwiegend kleinteiligem und aufgelockertem Charakter erzeugen. Dieses Ortsbild soll unterstützt werden. Festgelegte überbaubare Flächen nehmen die Hofstrukturen auf und führen sie innerhalb eines dafür vorgesehenen Rahmens fort. Vorgesehen ist außerdem eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse mit maximal zwei Wohneinheiten aller Neubauten. Neue Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Errichtung von Gebäuden auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist nur zulässig, wenn bis zur Benutzung die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind.

3. Erschließung

Die Ortslage Johannesberg ist über die Straße „Johannesberg“ 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Johannesberg zurzeit keine kommunale Niederschlagswasserbewirtschaftung vorhanden ist. Das Niederschlagswasser wird offenbar diffus abgeleitet. Bei einer Verdichtung der Bebauung könnten Entwässerungsprobleme auftreten. Baugenehmigungen können daher nur erteilt werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den anerkannten Regeln der Technik bewirtschaftet werden kann. Die Versickerungseignung ist zu prüfen, sie wird als gering eingeschätzt. Zur zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ergeht folgender Hinweis:
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.
Diesem entsprechend ist das Einleiten von Niederschlagswasser in das südöstlich des Plangebietes liegende Gewässer bis mindestens 150 m unterhalb der Quelle nicht zulässig.

4. Versorgung mit Elektrizität

Der Geltungsbereich wird durch eine 10 kV-Mittelspannungsfreileitung durchquert, die die Versorgung der Ortslage "Johannesberg" sicherstellt. Demnach muss die Freileitung unbedingt weiter bestehen und kann nicht entfallen. Selbiges gilt für eine Niederspannungsfreileitung. Ebenso muss die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände und Pflanzverbote, welche den geltenden Regelungen und Verordnungen zu entnehmen sind, gewährleistet werden. Bei Letzteren handelt es sich um die VDE-Norm 0105 sowie die BGV A3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel".

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der zukünftigen Baufelder zum Teil Hausanschlussfreileitungen bzw. Hausanschlusskabel verlaufen. Dementsprechend ist vor Baubeginn die Umlegung dieser Betriebsmittel erforderlich. Selbiges könnte für das Hausanschlusskabel des Gebäudes Johannesberg 14 notwendig werden, da der genaue Verlauf des Hausanschlusskabels unbekannt ist. Diesbezügliche technische Abstimmungen sind direkt mit der zuständigen Fachabteilung der RheinEnergie vorzunehmen:
RheinEnergie AG, Fachbereich TSP, Herr Bach, Parkgürtel 24, *50823 Köln*

5. 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 Johannesberg liegt mit einem Teilabschnitt im Landschaftsschutzgebiet. Bei Vorhaben in diesem Bereich ist hier eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um bereits bebaute Fläche welche um mehrere Baulücken verdichtet werden soll.
Grundsätzlich ist eine Artenschutzprüfung (ASP) nach den Verwaltungs-verfahrensvorschriften durchzuführen. Soweit die Untere Naturschutzbehörde, Artenschutz im Rahmen der zukünftigen einzelnen Baugenehmigungsverfahren innerhalb der hier betroffenen Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB beteiligt wird, kann auf hier betroffener Planungsebene jedoch auf eine ASP verzichtet werden.

Bei Beteiligung wird dann geprüft, inwieweit eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durch die Untere Landschaftsschutzbehörde, Artenschutz durchgeführt werden kann oder inwieweit eine vertiefende ASP erforderlich wird.

6. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Töten und Stören von Tieren) grundsätzlich einzuhalten sind. Es ist zu bedenken, dass eine Beeinträchtigung von nistenden Vogelarten oder Fledermäusen im Quartier grundsätzlich bei der Rodung von Gehölzen sowie bei der baulichen Veränderung von Gebäuden eintreten kann. Soweit Gewässer oder offene Bodenstellen von einem Vorhaben betroffen sind ist eine Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien möglich.

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.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das südöstlich des Plangebietes liegende Gewässer bis mindestens 150 m unterhalb der Quelle nicht zulässig.

Durch das Satzungsgebiet verlaufen elektrische Freileitungen. Die hier erforderlichen Mindestabstände sind zwingend einzuhalten.

Vor Baubeginn ist der Verlauf der Hausanschlusskabel mit der RheinEnergie AG, Fachbereich TSP zu klären.

Kürten, den 10.02.2016