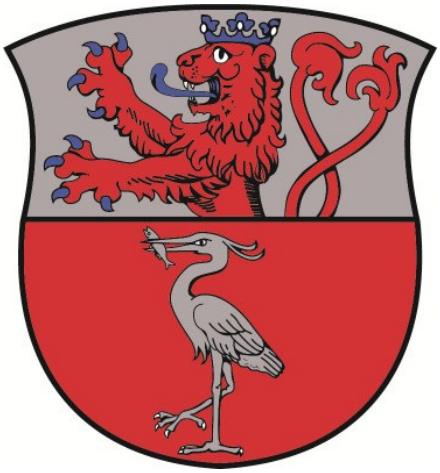
Gemeinde Kürten



Außenbereichssatzung „Neuensaal“;

Begründung

August 2017

Begründung

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung „Neuensaal“.

1. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortslage Neuensaal befindet sich fünf Kilometer südwestlich von Kürten und 1,5 km nordöstlich von Bechen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Neuensaal umfasst den Ortsteil südlich der Kreisstraße K 36, die vorhandene lockere Bebauung unmittelbar an der Biesfelder Straße (K 32).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist die Ortslage Neuensaal überwiegend als Mischbaufläche, untergeordnete Randflächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Neuensaal sind als landwirtschaftliche Fläche 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 verschont 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 des südlichen Teils der Ortslage Neuensaal – beidseitig der Biesfelder Straße – ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung mit dem Ziel einer behutsamen Abrundung vorgesehen.

2. 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 Neuensaal stellen sich die allgemeinen Tatbestandmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich
Im geplanten Satzungsbereich ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Biesfelder Straße vorhanden, die im Wesentlichen geprägt wird von einer lockeren Bebauung in Form von Einfamilienhäusern. Von dieser Bebauung gehen keine außenbereichstypischen Wirkungen aus. Eine Bebauung, die den Erlass einer Außenbereichssatzung rechtfertigt, ist zu bejahen.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
Aufgrund der vorzufindenden überwiegenden Einfamilienhaus-Bebauung ist der Satzungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Innerhalb des Satzungsbereichs befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb.

Wohnbebauung von einigem Gewicht
Das Merkmal Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht kann innerhalb des Satzungsbereichs mit circa elf Wohnhäusern als erfüllt gelten.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist analog zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3–7 BauGB zu werten. Das vorliegende Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur im Norden ergänzt. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.

Umweltbelange
Der Satzungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kürten; der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt außerhalb festgesetzter Landschaftsschutzgebiete. Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

3. Rechtliche Wirkung

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich Neuensaals soll im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleiben. 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 Neuensaal wird bestimmt, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren nicht wesentlich störenden (wohnverträglichen) Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die übrigen öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB können diesen Vorhaben nach wie vor im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entgegengehalten werden.

4. 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. Der § 3 der Außenbereichssatzung regelt zum Maß der baulichen Nutzung, dass in Gebäuden, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden, maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das kleinteilige aufgelockerte Ortsbild Neuensaals erhalten bleibt.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung Neuensaal orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, Grundstücksgrenzen oder Baufluchten. 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, den südöstlichen Teil der Ortslage Neuensaal – beidseitig der Biesfelder Straße – klarstellend zu fassen.

6. Erschließung und Entwässerung

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung im Sinne von § 4 der Bauordnung NRW gilt für die Grundstücke innerhalb des Satzungsbereichs als gesichert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Schmutzwasserbeseitigung
Die Ortschaft Neuensaal ist mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

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.

Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit über die öffentliche Verkehrsfläche – Biesfelder Straße – sichergestellt.

7. Landschaftsschutz, Umweltbelange, Artenschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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.

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.

Artenschutz
Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt Artenschutz im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde zu prüfen.

8. Hinweis

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.

Entwässerung:
Für die Einleitung in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10 und 11 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abflusswirksame Fläche durch geeignete Maßnahmen möglichst gering gehalten werden soll.

Kürten, den 18.08.2017