Gemeinde Kürten

Außenbereichssatzung „Oberhausen“

Begründung

September 2018

Begründung

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

1 Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortslage „Oberhausen“ befindet sich ca. 800 Meter südöstlich der Kirche in Biesfeld und 1,6 km Luftlinie nordöstlich von Engeldorf. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Oberhausen“ umfasst einen Ortsteil, der von der Gemeindestraße durchzogen wird.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist die Ortslage „Oberhausen“ 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 westlichen Teils der Ortslage „Oberhausen“ – beidseitig der Ortsstraße – 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 Oberhausen stellen sich die allgemeinen Tatbestandmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich

Im geplanten Satzungsbereich ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der 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 des Vorhandenseins einer Wohnbebauung von einigem Gewicht kann innerhalb des Satzungsbereichs mit circa neun 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 an den Rändern ergänzt. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.

Umweltbelange

Der Satzungsbereich befindet sich im Plangebiet des Landschaftsplans „Kürten" sowie in dessen räumlichem Geltungsbereich, jedoch sind Schutzfestsetzungen nicht betroffen. FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, Biotopkatasterflächen oder Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund bleiben gänzlich unberührt. Es ist ferner 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.

3 Rechtliche Wirkung

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich Oberhausens 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 „Oberhausen“ 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. Als Ausnahme sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Die Betriebe dürfen keine neuen Konflikte zwischen den Nutzungen entstehen lassen, sondern es muss in jedem Fall eine Wohnverträglichkeit der Betriebe sichergestellt sein.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Oberhausen“ 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 westlichen Teil der Ortslage Oberhausen 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 Oberhausen ist mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das 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. 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. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers, insbesondere die Einleitung in ein Gewässer, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 und 11 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu beantragen. Die abflusswirksame Fläche ist durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten.

Oberirdische Fließgewässer sind durch die Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den tiefergelegenen Quellsiefen ist nicht gestattet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, wird eine dezentrale Versickerung des unbelasteten Niederschlags-wasser in den Untergrund bzw. in das Grundwasser befürwortet.

Der besonders schützenswerte Quellbereich darf in einem Umkreis von 25,00 m weder bebaut oder mit Erdaushub angeschüttet werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

7 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.

Der Siedlungsbereich Oberhausen liegt in einem Bereich des Landschaftsplanes Kürten, der nicht durch Festsetzungen des Landschaftsplanes belegt ist. Bei der beabsichtigen Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 67 BNatSchG bzw. § 75 LNatSchG NRW eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich. Hierzu ist der Behörde vom Bauherrn eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Grundsätzlich ist eine Artenschutzprüfung (ASP) nach den Verwaltungsverfahrensvorschriften 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.

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.

Nach § 44 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 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. Da es sich um einen Bereich handelt, der vor dem o.g. Stichtag bebaut war, bleibt es dem Bauherr frei gestellt, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

8 Hinweis

Artenschutz

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

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.

Das Flurstück, Gemeinde Kürten, Gemarkung: Collenbach, Flur: 3, Flurstücks-Nummer. 757/51 im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich aufgrund der vorliegenden Topographie in einem oberflächigen Hauptfließweg sowie in einer Geländesenke. Es besteht die Gefahr, dass das Flurstück bei Starkregenereignissen aus den o. g. Gründen überflutet wird. Die mögliche Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregenereignisse zu schützen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den tiefergelegenen Quellsiefen ist nicht gestattet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, wird eine dezentrale Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in das Grundwasser befürwortet.

Der besonders schützenswerte Quellbereich darf in einem Umkreis von 25,00 m weder bebaut oder mit Erdaushub angeschüttet werden.

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.

Baugrund/Ingenieurgeologie

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Bodenschutz

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 181958 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand z erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kürten, den 09.08.2018