GEMEINDE KÜRTEN



Außenbereichssatzung Unterbersten

Begründung

Stand: März 2010

BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung Unterbersten.

1. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

Die Ortslage Unterbersten liegt südöstlich des Ortsteils Olpe an der K 31. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Die gesetzlichen Vorgaben zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6) BauGB sind erfüllt, da mit der Aufgabe des Hühnerhofes im Jahr 2007 die Ortslage nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und mit zehn Wohngebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich neben den Wohngebäuden und den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein Gastronomiebetrieb und ein weiterhin landwirtschaftlich genutztes Gebäude.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, den Ortsteil klarstellend zu fassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den Siedlungsbereich eng. 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. Aufgrund des vorhandenen Gastronomiebetriebes und der beabsichtigten Umnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude in eine gewerbliche Nutzung z.B. als Hofladen erstreckt sich diese Satzung ausdrücklich auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Deren Bestand bzw. Entwicklung soll mit dieser Satzung gesichert werden.

Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB werden nicht getroffen, da sich der vorhandene Gebäudebestand sehr heterogen darstellt und auch Umnutzungen zugunsten von Handwerk oder Kleingewerbe möglich sein sollen.

2. Erschließung

Die Ortslage Unterbersten ist über die K 31 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz sowie private Zufahrten.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.
Die Ortslage ist nicht an die Kanalisation angeschlossen, so dass die Grundstücksentwässerung durch Kleinkläranlagen erfolgen muss.

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.

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.

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. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion emphohlen. Bei Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

3. 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.

Ein kleiner, bereits bebauter Bereich im Norden der Ortslage Unterbersten liegt im Landschaftsschutzgebiet. Bei einer beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist demnach in diesem Bereich eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen. Hierzu ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Kürten, den 11.03.2010