

Gemeinde Kürten



Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Hutsherweg“, 2. Erweiterung

Begründung

Februar 2024

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 . 95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Christoph Johnecke, M. Sc. Stadtplaner AKNW

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Verfahren.....	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
4	Rahmenbedingungen	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Wasserschutz.....	7
4.5	Bestehendes Planungsrecht	7
5	Inhalte der Satzung.....	8
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.2	Trinkwasserversorgung	10
6.3	Schmutzwasserbeseitigung	10
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
7	Auswirkungen der Satzung	10
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
7.2	Umweltbelange	11

Begründung

gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nummer 1 (BauGB) zur 2. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hutsherweg“

1 Ziel und Zweck der Planung

Die 2. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hutsherweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird nach einem entsprechenden Bürgerantrag gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 17.03.2022 erstellt, um eine Außenbereichsfläche am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Durch die Einbeziehung des derzeit als Gartenfläche genutzten Grundstücks soll die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Klarstellungssatzung „Hutsherweg“ wurde bereits im Jahr 2021 im Rahmen einer 1. Erweiterung um einzelne Außenbereichsflächen ergänzt. Dem Geltungsbereich wurden die Flurstücke 41, 118 und 119 teilweise in der Flur 44, Gemarkung Kürten hinzugefügt. Nun soll der Geltungsbereich um einen weiteren Teilbereich, welcher die Flurstücke 25 teilweise, 35 teilweise und 105 teilweise in der Flur 44 in der Gemarkung Kürten umfasst, ergänzt werden. Durch diese Hinzunahme kann ein städtebaulich sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung hin zum Außenbereich gebildet werden. Die Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann in Richtung Süden gespiegelt werden.

2 Verfahren

Um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, müssen die unbebauten Außenbereichsflächen in unmittelbarer Nähe zu einem bebauten Bereich liegen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt sein. Weiterhin dürfen lediglich „einzelne Außenbereichsflächen“ einbezogen werden. Das heißt, dass die einbezogene Fläche nicht so groß sein darf, dass für eine mögliche Bebauung konzeptionelle Überlegungen erforderlich werden. Die Flächen muss auf eine Größe beschränkt werden, die es vertretbar erscheinen lässt, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, also kein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Erweiterungsbereich umfasst lediglich ein ca. 800 m² großes Gartengrundstück, das im Norden und Westen unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzt und planungsrechtlich aktuell dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Darüber hinaus bestehen für Ergänzungssatzungen folgende rechtliche Anforderungen:

- *Die Aufstellung der Satzungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).*

Der räumliche Geltungsbereich greift nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinaus, sondern ermöglicht lediglich eine sinnvolle Ergänzung der in der Örtlichkeit bereits bestehenden Bebauung. Es wird demnach keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum ermöglicht. Der Ortsrand wird arrondiert.

- *Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

- *Es dürfen keine Natura-2000 oder FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).*

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung bestehen keine Natura 2000 oder FFH-Gebiete. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete.

- *Das Plangebiet darf nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben liegen, so dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).*

Das Plangebiet liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Bei einer Ergänzungssatzung sind zudem § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für den Bereich der Ergänzungssatzung die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden ist.

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung erfüllt werden, hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten in seiner Sitzung am 17.03.2022 dem Antrag der Grundstückseigentümerin auf Erweiterung der Innenbereichssatzung „Hutsherweg“ entsprochen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung der Satzung umfasst eine ca. 800 m² große Fläche südlich der Kölner Straße, am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hutsherweg. Einbezogen werden die Flurstücke 25 teilweise, 35 teilweise und 105 teilweise in der Flur 44 in der Gemarkung Kürten.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird durch die nördlich und westlich umgebende Wohnbebauung geprägt, welche sich vorrangig als ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser darstellt. Ferner befinden sich sowohl östlich als auch südlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst stellt sich als Gartenfläche der Hausnummer 111a dar.

Der Siedlungsbereich Hutsherweg wird durch die Straße Kölner Straße (B 506) erschlossen. Von der Bundesstraße gehen in südöstlicher Richtung einzelne Wohnwege ab, die die Wohngebäude des Siedlungsbereiches erschließen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Erweiterung nicht erheblich über die bestehende Ausdehnung der Siedlung Hutsherweg hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 21.10.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten ist das gesamte Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da die Satzung nicht unmittelbar Baurecht schafft bzw. keine Baugebietsausweisung erfolgt, besteht kein Änderungserfordernis.

4.3 Landschaftsplan

Der Ergänzungsbereich ist Teil des Landschaftsplanes „Kürten“. In dem Landschaftsplan befindet sich der Ergänzungsbereich direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet KU_2.2-4 „Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Biesfeld“.

Für die angrenzende Umgebung erfolgt somit die Schutzgebietsausweisung zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum sowie zur Erhaltung wichtiger Biotopverbund- und Vernetzungsräume.

Im Einzelnen werden unter anderem folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt
- Erhaltung und Sicherung einer überregional herausragenden Biotopverbundfläche

Da der Ergänzungsbereich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, entstehen keine Beeinträchtigungen der im Landschaftsplan formulierten Schutzziele.

4.4 Wasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. Erweiterung der Innenbereichssatzung besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine sonstige Satzung nach §§ 34 oder 35 BauGB. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 35 BauGB.

5 Inhalte der Satzung

Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die in der Planzeichnung umgrenzte, bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Ergänzungsbereich richtet sich zukünftig nach § 34 Abs. 1 - 3a BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden. Demnach müssen sich künftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Ergänzungsgebietes zulässige Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse lässt sich aus der weitestgehend ein- bis zweigeschossigen Umgebungsbebauung ableiten. Da sich jedoch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche nicht eindeutig aus der Umgebung ableiten lässt, wird im Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Aufnahme einzelner Festsetzungen in eine Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB grundsätzlich möglich. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % fixiert. Die Festsetzung der GRZ dient auch der Schaffung einer verbindlichen Annahme für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Bauweise wird das Plangebiet ausreichend durch die Umgebungsbebauung geprägt und bedarf daher keiner ergänzenden Festsetzung. Die unmittelbar im Westen angrenzende Bebauung orientiert sich zur nördlich verlaufenden Erschließungsstraße. Darüber hinaus ist in der Umgebung die offene Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO prägend. Das künftige Bauvorhaben ist daher im Norden des Plangebiets, zur Erschließungsstraße hin, und in der offenen Bauweise zu errichten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Grenze ist eine Eingrünung des Baugrundstücks vorgesehen, um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild und den Artenschutz zu vermindern. Zudem soll eine klare Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Satzung setzt dazu eine Fläche zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze fest.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahme

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages [*Grünquadrat Landschaftsarchitektur; Bergisch Gladbach, August 2022*] wurde die ökologische Wertigkeit des Ausgangszustandes und nach dem baulichen Eingriff ermittelt. Daraus wurde ein ökologisches Defizit von 12.468 Ökopunkten berechnet, welches anhand einer Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden muss.

Die Satzung sieht zur Kompensation der Eingriffe eine Zuordnungsfestsetzung vor. Diese umfasst die Zuordnung einer Teilfläche auf dem Flurstück 61 in der Flur 4, Gemarkung Kürten, welche derzeit als Mähwiese bewirtschaftet wird. (siehe Abb. 1)



Abb. 1: Lageplan zur Verortung der Kompensationsmaßnahme, ohne Maßstab

Auf der oben dargestellten Fläche ist die Entwicklung einer Obstwiese mit sieben hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die Kölner Straße und im weiteren Verlauf B 506 gesichert.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

6.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ortschaft Hutsherweg ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist demnach gegeben.

6.4 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 Versickerungsfähigkeit wurde eine hydrologische Untersuchung durchgeführt [*TerraSystem GmbH; Hydrologischer Bericht, Versickerung von Niederschlagswasser, Kölner Straße 111a in 51515 Kürten; Lindlar, November 2023*]. Hier konnte eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen werden. Das Niederschlagswasser kann demnach über eine Rigole auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

7 Auswirkungen der Satzung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Gemeindegebiet entsprochen, zu dessen Deckung einzelne Ergänzungsbereiche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden können. Eine umfängliche Nachverdichtung über die Grenzen des Innenbereichs hinweg, kann andererseits hier nicht entstehen.

7.2 Umweltbelange

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [Grünquadrat Landschaftsarchitektur; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung „Hutsherweg“ gem. BauGB § 34; Bergisch Gladbach, November 2023]. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten zu erwarten ist. Es konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung nicht ausgelöst werden. Zur Vermeidung einzelner Tötungen, möglicher baubedingter Störungen etwa während der Fortpflanzungszeit sowie dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebene Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Diese besagt, dass die Rodung von Gehölzen grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten ist. Der Satzungstext verweist auf diese gesetzliche Bestimmung.

Natur und Landschaft

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung zu vermeiden bzw. auszugleichen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher mögliche zu berücksichtigende Maßnahmen aufzeigt [Grünquadrat Landschaftsarchitektur; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung „Hutsherweg“ gem. BauGB § 34; Bergisch Gladbach, November 2023].

Durch eine zukünftige Bebauung und den dadurch erforderlichen Bodenbewegungen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG. Durch die Bebauung wird Gartenland mit Gehölzen in Anspruch genommen. Außerdem werden Flächen versiegelt und befestigt. Gemäß den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der Innenbereichssatzung zuzüglich einer Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen, können zukünftig 353 m² Fläche baulich genutzt und damit in Anspruch genommen werden. Es entsteht also ein ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich von 353 m².

Der Ausgleich des Eingriffes soll über eine mind. 600 qm große Streuobstwiese auf dem Flurstück 61 erfolgen, welches sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet und derzeit als Mähwiese bewirtschaftet wird. Die Fläche befindet sich östlich des Plangebiets in ca. 70 m Entfernung.

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Funktionsraum zurückbleiben. Rechnerisch stehen dem Bestandwert von 12.768 Ökopunkten durch die Ausgleichsmaßnahme 13.295 Ökopunkte gegenüber. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriff somit kompensiert.

Wasser

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Gewässerflächen beeinträchtigt werden. Oberflächengewässer oder Quellen bestehen im Plangebiet nicht.

Boden, Altlasten

Durch die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Versiegelung von Boden geschaffen. Da der Ergänzungsbereich jedoch voll erschlossen ist, der Siedlungsrand abgerundet wird und die Böden im Plangebiet bereits durch eine Gartennutzung beansprucht wurden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vertretbar bewertet.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Erweiterungsgebiet befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder sonstige schützenswerte Kultur- oder Sachgüter.