

Gemeinde Kürten



Außenbereichssatzung „Kohlgrube“

Begründung zum Vorentwurf

Oktober 2024

Begründung

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

1 Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortslage Kohlgrube liegt an der nord-östlichen Gemeindegebietsgrenze etwa 750 m süd-östlich des Ortsteils Olpe entfernt. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Kohlgrube“ umfasst einen Siedlungsbereich, der sich entlang der sich hier kreuzungsförmig aufteilenden gleichnamigen Straße entwickelt hat.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist die Ortslage Kohlgrube als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Außenbereich.

Grundsätzlich soll der Außenbereich von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Im Gesetzestext werden eine Reihe von Ausnahmen – sogenannte privilegierte Vorhaben – genannt, die zulässig sind, weil sie den Funktionen des Außenbereichs untergeordnet dienen oder auf Grund ihres Nutzungscharakters nur im Außenbereich errichtet werden können.

Bebaute Bereiche im Außenbereich, die im Laufe der Zeit eine landwirtschaftliche Prägung verloren haben und ein angemessenes städtebauliches Gewicht besitzen, ohne dabei einen eigenständigen Ortsteil zu bilden – sogenannte Splittersiedlungen - können aber durch eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Maßen weiterentwickelt werden, wenn Möglichkeiten für eine Füllung vorhandener Baulücken bestehen. Dabei darf die Entwicklung nur nach Innen erfolgen, eine Ausdehnung der Siedlung in den Außenbereich hinein ist ausgeschlossen. Auch darf das Gewicht der potentiell hinzutretenden Bebauung nicht mehr als untergeordnet zum vorhandenen Gewicht sein: der Bestand darf nur in geringem Umfang ergänzt werden.

Dann aber gelten im Satzungsbereich auch nicht privilegierte Wohnbauvorhaben sowie kleinere gewerbliche Vorhaben planungsrechtlich als allgemein zulässig.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Siedlung im Außenbereich „Kohlgrube“ durch das Schließen kleinerer Baulücken im Siedlungskontext und um eine bessere Perspektive für die bauliche Nutzung der vorhandenen und genehmigten Gebäude in der Ortslage zu erreichen, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vorgesehen, ohne dass der Siedlungsbereich räumlich erweitert wird.

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 „Kohlgrube“ stellen sich die allgemeinen Tatbestandmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich und Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der geplante Satzungsgebiet umfasst eine Bebauung, die sich entlang der sich hier kreuzungsförmig aufteilenden Straße „Kohlgrube“ entwickelt hat. Der Bereich ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, gleichzeitig sind noch einige Nebengebäude erkennbar, die auf die vormals vorhandene überwiegende landwirtschaftliche Prägung hinweisen.

Die Gebäude vermitteln aufgrund der räumlichen Nähe zueinander den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und bilden eine Bebauung von einigem Gewicht, die den Erlass einer Außenbereichssatzung rechtfertigt.

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei einzelne Nebengebäude als den Wohnbereich prägend einbezogen wurden, z.B. Garagen. Dabei werden - ähnlich wie bei der Festlegung von Baugrenzen in einem Bebauungsplan – nicht die Gebäude eng umfahren, sondern eine angemessene Toleranz für bauliche Ergänzungen und Erweiterungen des Bestandes zugestanden. So kann z. B. die energetische Sanierung und Erneuerung der Bestandsgebäude ohne weiteres erfolgen und auch die nach Bauordnung zulässigen Nebenanlagen im Grundstücksgrenzabstand werden in den Satzungsgebiet eingebunden.

Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich über diese Geringfügigkeit hinaus wird durch die Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht ermöglicht. Zusätzliche Wohngebäude oder Gewerbebetriebe sind über das Siedlungsweichbild hinaus nicht möglich; dies soll durch die vorgenommene Abgrenzung verdeutlicht werden.

Innerhalb des als bebaut festgeschriebenen Bereiches ergeben sich einige wenige Baulücken, deren Bebauung ohne die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB nur mit einer Außenbereichssatzung möglich ist.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Aufgrund der vorzufindenden Bebauung mit zahlreichen Wohnhäusern ist der Satzungsgebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Kohlgrube“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über den bestehenden Siedlungsraum hinausgeht und sich die Abgrenzung eng an den vorhandenen baulichen Anlagen orientiert. Somit ist eine bauliche Entwicklung in Kohlgrube nur nach innen möglich, d. h. vorhandene Baulücken können gefüllt werden. Die Planzeichnung enthält einen Hinweis, dass in den Rand- und Gartenbereichen der Satzung die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig ist, nur unter Beachtung der Vorgaben des § 35 BauGB möglich ist und durch die Satzung kein Anspruch auf eine Baugenehmigung begründet wird. Durch die vorliegende Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.

Umweltbelange

Der Satzungsgebiet befindet sich zwar im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Kürten, jedoch sind Schutzfestsetzungen nicht betroffen. FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop 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. Sonstige Umweltbelange wie z. B. der Immissionsschutz sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht betroffen; mit der Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

3 Rechtliche Wirkung

Der durch die Außenbereichssatzung „Kohlgrube“ nach § 35 Abs. 6 BauGB abgegrenzte bebaute Bereich verbleibt weiterhin im Außenbereich nach § 35 BauGB. 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 „Kohlgrube“ wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über 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.

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. Im vorliegenden Entwurf der Satzung werden jedoch lediglich erläuternde Hinweise aufgenommen.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung „Kohlgrube“ orientiert sich eng an den vorhandenen Gebäuden, wobei vorrangig Wohngebäude maßgebend sind. 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, die Ortslage Kohlgrube klarstellend zu fassen und langfristig eine bessere Perspektive für die bauliche Nutzung der innerhalb der Ortslage befindlichen Grundstücke zu erreichen.

6 Erschließung und Entwässerung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Sinne der Bauordnung NRW für Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu belegen. Grundsätzlich und für die Aufstellung der Satzung entscheidend ist die gesicherte Erschließung des Siedlungskörpers Kohlgrube durch/über die gleichnamige Straße.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Kohlgrube ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen, das auch eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellt. Die Erweiterung des Siedlungskörpers durch das Schließen einiger weniger Baulücken wird die Erschließungssituation nicht wesentlich verändern.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gebäude in der Ortslage Kohlgrube sind an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Das ist auch für die wenigen bebaubaren Baulücken im Satzungsbereich möglich.

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 den Vorgaben der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, 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. In jedem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung dieser Satzung geprüft: Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den geringmächtigen Wirkfaktoren und der durch allgemeine Siedlungstätigkeiten bereits erheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten. Essentielle Habitatstrukturen sind nicht von der Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen der Lebensräume oder des Erhaltungszustandes der zu untersuchenden Arten ausgeschlossen werden können.

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.

8 Hinweise

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.

Artenschutz

Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu prüfen.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist das Töten und Stören von Tieren verboten. Um diese Verbote einzuhalten, sind folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bebauung zu beachten:

Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Brutzeiten, d. h. vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Nebenanlagen

In den Rand- und Gartenbereichen der Satzung ist die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur unter Beachtung der Vorgaben des § 35 BauGB möglich. Ein Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch die Satzung nicht begründet.

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.

Baugrund

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

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 181958 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu

lagern und später wieder einzubauen.

Einbau von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umwelt-schutzbehörde einzuholen.

Kürten, Oktober 2024