Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur Außenbereichsatzung

Nr. 1341 - Nußbaum -

---

1. Planungsanlass und Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Siedlungssplitter Nußbaum besteht aus wenigen Einfamilienhäusern, einem Mehrfamilienhaus und einer Scheunenanlage mit Stallungen und Nebengebäuden. Die Eigentümer eines Einfamilienhauses und der Scheunenanlage beabsichtigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den in ihrem Eigentum befindlichen Gebäuden. Da einzelne dieser Maßnahmen auf der Grundlage von § 35 Baugesetzbuch - Außenbereich - nicht genehmigungsfähig sind, beantragten sie die Aufstellung einer Außenbereichssatzung.
Der Planungsausschuss erteilte am 26.06.2012 der Verwaltung den Auftrag, ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichsatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungssplitter Nußbaum vorzubereiten und einzuleiten.

Mit dem Instrument der Außenbereichssatzung wird das Bauen im Außenbereich insofern erleichtert, als zwei öffentliche Belange außer Kraft gesetzt werden, die ansonsten Vorhaben im Außenbereich entgegen stehen. Dies sind:

- die Darstellung der betreffenden Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan und
- die Verfestigung einer Splittersiedlung.

Die Fläche des Satzungsbereiches ist im Regionalplan - Teilabschnitt Köln - dem 'Allgemeinen Siedlungsbereich' (ASB) zugeordnet Der Flächennutzungsplan stellt für den Siedlungssplitter Nussbaum 'Wohnbaufläche' dar. Die Gebäude nördlich des Erschließungsweges Nussbaum befinden sich im Landschaftsschutzgebiet, die Gebäude südlich davon außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteiles 'Nußbaum'.

Die Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstücke 2704, 2706 sowie Teile der Flurstücke 975/417, 972/413, 413/2970/332, 2707. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

3. Städtebauliche Konzeption

Für den Siedlungssplitter 'Nußbaum' liegen folgenden Anwendungsvoraussetzungen für eine Außenbereichsatzung gem. gem. § 35 Abs. 6 BauGB vor:

- Der Siedlungssplitter 'Nussbaum' weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht“ gem. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB auf.
- Die Gebäude im Kernbereich sind deutlich aufeinander bezogen und aus der Bebauungsstruktur ist die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ablesbar.

Durch die Aufstellung der Satzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Sanierungs- und Umbaumaßnahme. Es gelten weiterhin die strengen Regeln des § 35 BauGB im Außenbereich; dieser Paragraph bietet ausreichend gesetzliche Möglichkeiten, ungewünschte Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zu verhindern.

4. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Außenbereichsatzung Nr. 1341 - Nußbaum - wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom / Telefon / Abwasser etc. bis auf Gas) in den letzten Jahren in der öffentlichen Erschließungsanlage 'Nußbaum' erstellt. Private Anschlüsse an die einzelnen Grundstücke sind bisher nicht vollständig umgesetzt worden. Grundstückseigentümer, welche noch nicht an die öffentliche Erschließung angeschlossen wurden, beziehen Strom weiterhin über die marode 'Freileitung', welche über das Flurstück Nr. 2706 verläuft. Mit Aufstellung der Außenbereichsatzung Nr. 1341 - Nußbaum - wird der Anschluss der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke an die vorhanden Erschließungsanlagen rechtlich geregelt.

5. Umweltbelange / Artenschutzprüfung

Umweltbelange

Der Siedlungssplitter Nußbaum liegt am westlichen Ortsrand von Nußbaum im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Er ist von Obstwiesen, Gärten und Weiden umgeben. Das Gebiet der Außenbereichsatzung Nr. 1341 - Nußbaum - wird im Wesentlichen von der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Hofanlage geprägt. Die Häuser Nr. 32, 32a und 32b sind seit Jahren unbewohnt. Die aus Holz errichtete Scheune ist an eine Pferdehalterin verpachtet. Stall und Koppeln befinden sich - angrenzend an den Satzungsbereich - westlich der Scheune.

Die Prüfung der Umweltbelange ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.7 BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Der durch die Hofanlage mit Wohnhäusern und Scheune geprägte Ausgangszustand wird sich durch die Außenbereichssatzung in seinem Charakter nicht wesentlich ändern. Erweiterte Baurechte werden nicht begründet.

Die Außenbereichsatzung liegt außerhalb des Landschaftsplanes 'Südkreis'. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur Außenbereichssatzung Nr. 1341 - Nußbaum - der Stadt Bergisch Gladbach kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Satzungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten. Negative Wirkfaktoren sind durch die Erweiterung nicht zu erwarten. Es sprechen keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen das Vorhaben.

6. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 13. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch Auslegung des Satzungsentwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 06.02.2013

Stephan Schmickler
Stadtbaurat