Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Außenbereichssatzung Nr. 4243 - Oberheide -

zur Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Inhalt

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3

2 Planungsanlass und Planungsziel 3

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen 4

4 Anwendungsvoraussetzungen 5

5 Verfahren 5

6 Städtebauliche Situation (Bestand) 6

7 Städtebauliche Konzeption (Planung) 6

8 Umweltbelange 7
8.1 Geologie und Boden 7
8.2 Altlasten 8
8.3 Relief 8
8.4 Wasser/Grundwasser 8
8.5 Flora und Fauna 8
8.6 Immissionen 9
8.7 Landschaftsbild / Erholung 10
8.8 Denkmalschutz 10

9 Ver- und Entsorgung 10

10 Planverwirklichung / Kosten 11

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Oberheide ist eine aus 15 Ein- und Mehrfamilienhäusern und einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehende Siedlung im östlichen Teil von Bergisch Gladbach ca. 1 km östlich von Herkenrath. Aufgrund seiner geringen Größe ist Oberheide als Splittersiedlung aufzufassen und dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Oberheide ist über die Bärbroicher Straße (L 239) erschlossen. Im weiteren Verlauf der Bärbroicher Straße schließen sich die Siedlungen Broich und Bärbroich an.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den zentralen Bereich von Oberheide (Grundstücke Oberheide 4 bis 15) sowie zwei größere Freiflächen im Bebauungszusammenhang der Siedlung. Das Satzungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Herkenrath, Flur 4 und umfasst eine Fläche von insgesamt 0,8ha.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung

In den Jahren 2009/2010 wurden von Anwohnern und Angehörigen von Grundstückseigentümern in Oberheide Bauvoranfragen bei der Stadt eingereicht, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus von insgesamt vier Wohngebäuden im Bebauungszusammenhang sowie am Rand der Siedlung klären zu lassen. Zwei Bauvoranfragen zielten auf eine Bebauung an der Bärbroicher Straße auf einer Freifläche zwischen den Grundstücken Oberheide 6 und Bärbroicher Straße 33-41 (Flurstück 1862). Die weiteren Anfragen hatten die Errichtung von Einzelwohnhäusern auf zwei Freiflächen entlang der Straße Oberheide (Flurstücke 1833 / 1855 und 16) zum Inhalt. Sämtliche Anträge konnten auf Grundlage der strengen gesetzlichen Anforderungen für das Bauen im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht genehmigt werden.

Nach erfolgter Ablehnung der Bauvoranfragen stellten zwei Antragsteller Anträge nach § 24 Gemeindeordnung (Bürgeranträge) und beantragten für Oberheide die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Am 22.09.2011 befasste sich der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden mit den vorab genannten Bürgeranträgen und überwies sie in den Planungsausschuss. Der Planungsausschuss sprach sich in seiner Sitzung am 26.06.2012 dafür aus, den Anträgen zu folgen und beauftragte die Verwaltung, eine Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) für Oberheide aufzustellen.

Ziel der Planung

Durch eine Außenbereichssatzung kann für eine Splittersiedlung oder einen Teilbereich einer Splittersiedlung die Genehmigung einzelner Wohnvorhaben erleichtert werden, indem zwei öffentliche Belange, die üblicherweise Wohnvorhaben im Außenbereich entgegenstehen – die Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft oder Fläche für Wald und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung – Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden können. Durch eine Außenbereichssatzung

wird daher kein unmittelbares Planungsrecht hergestellt, sondern lediglich die Genehmigung von Wohnvorhaben im Geltungsbereich der Satzung begünstigt.

Der Gesetzgeber hat über das Instrument der Außenbereichssatzung Gemeinden die Möglichkeit an die Hand gegeben, mit einem im Vergleich zu Bebauungsplanverfahren geringeren zeitlichen und Verfahrensaufwand die bauliche Entwicklung von Splittersiedlungen zu steuern. Außenbereichssatzungen besitzen einen räumlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus können einzelne Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden (§ 35 Abs. 6 S. 3 BauGB). Diese Bestimmungen können über das hinausgehen, was in einem Bebauungsplan nach § 9 BauGB festgesetzt werden kann.

Ziel der Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – ist es, eine angesichts der Nähe zu Herkenrath städtebaulich vertretbare behutsame Nachverdichtung des zentralen Bereichs von Oberheide planungsrechtlich zu erleichtern. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht.

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – enthält im Abschnitt B. 1 (Generelle Entwicklung des Siedlungsraums) die Vorgabe, dass außerhalb der Siedlungsbereiche neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden und Streu- und Splittersiedlungen nicht erweitert werden dürfen. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB widerspricht diesem raumordnerischen Ziel nicht, da Außenbereichssatzungen nur für bebaute Bereiche aufgestellt werden und sie dadurch keinen Beitrag zu einer räumlichen Ausdehnung von Splittersiedlungen leisten. Eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung besteht entsprechend § 34 Landesplanungsgesetz NRW für Bauleitpläne, nicht jedoch für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB.

Landschaftsplan Südkreis

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß dem Landschaftsplan Südkreis außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach

Der städtische Flächennutzungsplan stellt für den zentralen Bereich von Oberheide (die Grundstücke Oberheide 4-15) eine Wohnbaufläche dar. Eine bauliche Nachverdichtung von Oberheide entspricht demnach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans für Oberheide.

Wohnbaulandkonzept

Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) am 05.05.2011 beschlossene Wohnbaulandkonzept enthält die Zielsetzung, die räumliche städtebauliche Entwicklung der Split-

tersiedlungen auf den Status Quo zu begrenzen (Wohnbaulandkonzept, S. 96). Die Stadt Bergisch Gladbach folgt dieser Zielsetzung, indem sie nur in begründeten Ausnahmefällen – bis heute in vier Fällen (Splittersiedlungen Buschhorn, Untersteinbach, Kauler Feld und Nußbaum) – Außenbereichssatzungen erlassen hat.

4 Anwendungsvoraussetzungen

Die in § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind vorliegend erfüllt.

a) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erfasst ausschließlich Flächen, die dem Bebauungszusammenhang von Oberheide zuzuordnen sind.
b) Das Satzungsgebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Sowohl in Bezug auf die Zahl der vorhandenen Gebäude aus auch in Bezug auf das Flächenverhältnis von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung wird Oberheide überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
c) Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Satzungsgebiet umfasst sieben Wohngebäude.
d) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zu dem Kriterium der geordneten städtebaulichen Entwicklung zählen insbesondere die in § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB aufgeführten Grundsätze der Bauleitplanung. Die Außenbereichssatzung Oberheide dient öffentlichen und privaten Interessen. Durch eine enge Grenzziehung des Geltungsbereichs ist gewährleistet, dass die Nachverdichtung der Splittersiedlung im Wesentlichen auf zwei im Bebauungszusammenhang liegende Freiflächen beschränkt und eine räumliche Ausdehnung der Siedlung ausgeschlossen ist.
e) Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass FFH- oder Vogelschutzgebiete (Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) beeinträchtigt werden. Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer UVP. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung von Oberheide keine europäisch geschützten Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder Vogelschutz-Richtlinie (VG-RL).

5 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gesetzlich geregelt. Für Außenbereichssatzungen gelten gemäß § 35 Abs. 6 S. 5 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über den Aushang des Satzungsentwurfs im Zeitraum vom 07.03. bis zum 07.04.2014 beteiligt. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung Oberheide besteht aus dem Satzungsplan und einer Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Auswirkungen der Satzung in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange einschließlich des Artenschutzes untersucht. Eine detaillierte

Umweltprüfung und eine Darlegung der Ergebnisse in einem Umweltbericht entfallen. Ebenso entfällt bei Außenbereichssatzungen die Regelung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6 Städtebauliche Situation (Bestand)

Oberheide besteht aus insgesamt 15 Ein- und Mehrfamilienhäusern und einem landwirtschaftlichen Betrieb. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den über die Straße Oberheide erschlossenen Kernbereich der Siedlung mit insgesamt sieben Einzelwohnhäusern.

Die Siedlungsentwicklung von Oberheide stagnierte in den beiden vergangenen Jahrzehnten. Seit 1998 beschränken sich die größeren Bautätigkeiten auf den Neubau einer Gerätehalle und einer Halle für Pensionspferdehaltung am westlichen Rand von Oberheide (Oberheide 3). Die strengen gesetzlichen Vorschriften des § 35 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich verhinderten bislang eine stärkere Siedlungsentwicklung.

Der zentrale Bereich von Oberheide wird über die Privatstraße Oberheide erschlossen. Die Straße mündet im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes (Oberheide 3) in einer Sackgasse, während sie am Ausgang Oberheide 15 in nördlicher Richtung im weiteren Verlauf die wenige Wohngebäude umfassenden Siedlungssplitter Silberkaule und Hasselsheide erschließt. Zufahrt und Zugänglichkeit zu den Wohn- bzw. Baugrundstücken in Oberheide sind privatrechtlich durch Eintragungen von Grunddienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert.

7 Städtebauliche Konzeption (Planung)

Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Einzelwohngebäude im Bebauungszusammenhang von Oberheide zu schaffen bzw. zu begünstigen.

Die Forderung des Baugesetzbuches, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), gilt in eingeschränkten Maße auch für die Aufstellung von Innen- und Außenbereichssatzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB.

Um die städtebaulichen Ziele umzusetzen, bestimmt der Satzungsentwurf die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs. Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB sowie weitere Vorgaben über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB sind zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die im Satzungsentwurf vorgenommene Abgrenzung orientiert sich überwiegend an vorhandenen Flurstücksgrenzen, um die Ablesbarkeit des Satzungsgebietes vor Ort zu erleichtern und der Anforderung an eine geometrische Eindeutigkeit zu entsprechen. Es wurde eine en-

ge Grenzziehung vorgenommen, die sich an den äußeren Punkten der Satzung (Oberheide 5 in westlicher, Oberheide 15 in nördlicher, Oberheide 8 in östlicher und Oberheide 4 in südlicher Richtung) an der Lage bestehender Wohngebäude orientiert. Die gewählte Abgrenzung stellt sicher, dass sich die städtebauliche Nachverdichtung auf zwei Freiflächen im Bebauungszusammenhang (Flurstücke 1533 und 1833 sowie 446/15 und 16, Flur 4, Gemarkung Herkenrath) konzentriert. Die enge Grenzziehung und Beschränkung des Geltungsbereichs auf den zentralen Bereich von Oberheide dient zugleich dazu, ein zu starkes Wachstum von Oberheide und die Entstehung eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zu verhindern.

Hinweise

Die Satzung enthält Hinweise zu den Themen Gerüche, Niederschlagswasser und DIN-Normen.

Verkehrserschließung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Straße Oberheide als private Erschließungsstraße zu belassen. Die verkehrliche Erschließung der beiden größeren Freiflächen im Satzungsgebiet (die „Baulücken“ zwischen den Grundstücken Oberheide 7 und 9 bzw. 9 und 15) kann über die Privatstraße Oberheide erfolgen. Entsprechende Wegerechte sind als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Ein Ausbau der Straße ist angesichts des niedrigen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

8 Umweltbelange

8.1 Geologie und Boden

Während im Süden des Plangebietes Braunerde bzw. stellenweise Pseudogley-Braunerde vorkommt, ist im nördlichen Teil Parabraunerde, die sich stellenweise ebenso als Pseudogley-Braunerde ausgebildet hat, vorzufinden. Beide Erden sind frei von Grund- oder Stauwassereinfluss. Die Braunerde ist großflächig auf den Rücken und Hängen des Berglandes anzutreffen und hat eine Wertzahl der Bodenschätzung von 35-55 und damit mittleren Ertrag. Die Parabraunerde besitzt eine Wertzahl zwischen 50 und 70, die einen mittleren bis hohen Ertrag erwarten lassen. Aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zählt die Parabraunerde zu den besonders schutzwürdigen fruchtbaren Böden.

Trotz der natürlichen Bodenfruchtbarkeit des im nördlichen Teil des Satzungsgebietes, auf dem Flurstücken 446/15 und 16 vorzufindenden Parabraunerde und damit eines potenziell hohen Bodenertrags werden die Flurstücke als Grünland genutzt.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – werden zwei im Bebauungszusammenhang liegende Freiflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der Wohnraumversorgung ist mit der Darstellung des Kernbereichs von Oberheide als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt.

8.2 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.3 Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 230 m über NHN (Normalhöhennull) und ist relativ eben. Es liegt in einer beginnenden Mulde. Das Gelände steigt nach Westen in Richtung Herkenrath und nach Osten leicht an. In Richtung Norden fällt das Gelände - teils mit Böschungen - auf 220 m über NHN ab. Durch das geringe Gefälle im Plangebiet ist eine vergleichsweise kostengünstige und wenig aufwändige Erschließung und Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung möglich.

8.4 Wasser/Grundwasser

Offene Wasserflächen und Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein namenloser Zufluss des Broichhausener Baches. Der anstehende Boden im Satzungsgebiet ist frei von Stau- und Grundwassereinflüssen.

8.5 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist deutlich durch die dörfliche Siedlungsstruktur geprägt. Die landwirtschaftlichen Gebäude sind noch vorhanden und unter anderem durch neue Pferdeställe und eine Reithalle ergänzt worden. Die bebauten Grundstücke sind überwiegend als Ziergärten angelegt. Nur kleinflächig sind noch Nutzgärten zu finden.

Da die im Satzungsgebiet liegenden Freiflächen als Weiden genutzt werden, sind die Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna als gering einzuschätzen. Für die Flora und Fauna wertvollere Gebiete (eine Obstbaumwiese und ein Siefen) befinden sich jenseits des Plangebietes.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Vorprüfung der planungsrelevanten Arten in NRW wurde für die im Plangebiet vorkommenden Lebensräume Gärten, Gebäude und Fettwiesen/-weiden durchgeführt. Diese Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung erbrachte keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten.

Nach der Auswertung der Messtischblattabfrage des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) für das Blatt Overath könnten zwar acht Fledermausarten und 22 Vogelarten sowie die Haselmaus und die Geburtshelferkröte ihr Vorkommen in diesen Lebensraumtypen haben, doch fehlt für viele der genannten Arten die spezielle Lebensraumausstattung, wie Altbäume mit Höhlen oder offene Gewässer. Auch die Größe des Plangebietes ist für die Habitat-Ansprüche der genannten Tierarten in der Regel nicht ausreichend. Aufgrund der Tatsache, dass sich innerhalb dieses Messtischblattes Overath auch die FFH-Schutzgebiete Königsforst und Grube Weiß befinden, ist diese Liste recht umfangreich. Tatsächliche Hinweise auf verschiedene geschützte Tierarten im Plangebiet selbst, liegen, wie oben beschrieben, nicht vor. Andere wurden im Bereich Moitzfeld oder im Königsforst kartiert und könnten aufgrund ihrer Lebensweise oder der Größe ihres Jagdreviers zumindest einen Teillebensraum im Plangebiet besitzen. Brutvorkommen können

aber für die meisten der genannten Tierarten ausgeschlossen werden. Für die Freiflächen im Plangebiet, die alle als Weide genutzt werden, sind keine planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Für die 32 genannten Tierarten des Messtischblattes kann ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand verschlechtert.

8.6 Immissionen

8.6.1 Luftschadstoffe

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.

8.6.2 Lärm

Untersuchungen im Rahmen der Lärmminderungsplanung für Bergisch Gladbach mit Bearbeitungsstand 2003 ergeben für den Geltungsbereich der Satzung eine Belastung ausschließlich durch Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet kann die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) herangezogen werden. Die DIN 18005 geht von Orientierungswerten für Misch- und Dorfgebieten von 60 dB (A) tags (6-22 Uhr) bzw. 50 dB (A) (22-6 Uhr) nachts aus. Diese Orientierungswerte werden im Satzungsgebiet unter Berücksichtigung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten unterschritten. Baulicher Schallschutz ist nicht erforderlich, da die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits einen ausreichenden Schutz gewährleistet.

8.6.3 Gerüche

An der westlichen Grenze des Plangebietes (Oberheide 3) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. In früheren Zeiten unterhielt der Betrieb Milchkühe, Rinder, Kälber und Schweine. Aufgrund veränderter, einen wirtschaftlichen Betrieb von Milchviehwirtschaft erschwerender Rahmenbedingungen (Förderungspraxis Landwirtschaft, sinkende Milchpreise etc.) ist der Schwerpunkt des Betriebs mit der Errichtung von Pferdeställen im Jahr 1998 und einer Reithalle im Jahr 2008 hin zu einer Pensionspferdehaltung neu ausgerichtet worden. Planungsrelevante Geruchsemissionen entstehen vor allem durch die Nutzung von zwei offenen, nicht eingehausten Mistplätzen.

Die am stärksten mit Gerüchen belasteten Standorte sind die Wohngebäude auf den Grundstücken Oberheide 5 und Oberheide 9 sowie die Fläche zwischen beiden Grundstücken. Die Hauptgeruchsbelastung ist aufgrund der im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach überwiegende Winde aus westlichen Richtungen östlich des Bauernhofs.

Um einzuschätzen, ob die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbundenen Geruchsemissionen für die Wohnnutzung in Oberheide zumutbar sind, kann die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL[1]) herangezogen werden. Das Wohnen im baulichen Außenbereich hat einen im Vergleich zum Innenbereich geringeren immissionsrechtlichen Schutzanspruch. Die GIRL

[1] Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, vom 20.09.2008

empfiehlt, für Misch- und Dorfgebiete eine Geruchsemissionsbelastung von 25% Jahresstunden einzuhalten.

Um zu beurteilen, ob der vorab genannte Orientierungswert im Plangebiet eingehalten wird, wurde hilfsweise ein Fachgutachten herangezogen, das in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – durch einen externen Sachverständigen erstellt wurde[2]. In dem Gutachten wurde die Geruchsbelastung in einem Wohngebiet durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Hof (Gestüt Beningsfeld), der Pferdehaltung betreibt, untersucht. Aufgrund der vergleichbaren Situation (Geruchsart Pferdemist, räumliche Lage in Bezug auf die Hauptwindrichtung, Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnbebauung) lassen sich aus den Ergebnissen des aufgeführten Gutachtens Rückschlüsse auf die derzeitige und zukünftige Geruchsemissionsbelastung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – ziehen. Die Modellrechnung des aufgeführten Fachgutachtens ergab, dass ab einem Abstand von etwa 30m zwischen Emissionsort und Wohnbebauung davon ausgegangen werden kann, dass der Orientierungswert von 25% Jahresstunden eingehalten wird.

Zur weiteren Verringerung des Konfliktes, der aus der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes und der Wohnbebauung resultiert, sind darüber hinaus ergänzende Maßnahmen möglich, wie z.B. die mittelfristige Verlagerung des Mistplatzes vom Flurstück 716/11 in Richtung der vorhandenen Pferdeställe, eine alternative Einhausung des Mistplatzes oder die Orientierung der empfindlichen Wohnräume des Neubaus auf den Flurstücken 1833 / 1955 in Richtung Osten.

8.7 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage einem dörflichen Siedlungsbereich zuzuordnen. Positive ästhetische Wirkungen gehen von diesem Bereich nicht aus. Die angrenzenden Obstwiesen und der bewaldete, nördlich angrenzende Siefen hingegen haben optische Reize. Eine Fernwirkung besteht aufgrund der leichten Muldenlage aber nicht. Durch eine durch die Satzung ermöglichte Nachverdichtung im Bebauungszusammenhang von Oberheide ändert sich das Landschaftsbild nicht wesentlich. Aufgrund fehlender Parkplätze und Wegeverbindungen in die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

8.8 Denkmalschutz

Denkmalschutzwürdige Gebäude oder Bodenrelikte sind nicht vorhanden.

9 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des auf den bebauten Grundstücken im Satzungsgebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt derzeit über eine Druckleitung. Die Entwässerung weiterer Baugrundstücke kann über einen Anschluss an die Druckleitung in Verbindung mit einer Hauspumpstation erfolgen. Das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist ein

[2] iMA Richter und Röckle (Freiburg): Prognose der Geruchsemissionen und –immissionen ausgehend von der Kläranlage Beningsfeld, Stand: 04.12.2013

Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen, da der nächste Anschluss an einen Regenwasserkanal erst in der Bärbroicher Straße vorhanden ist.

10 Planverwirklichung / Kosten

Zur Umsetzung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Mit dem Satzungsverfahren sind keine finanziellen Aufwendungen für die Stadt verbunden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Stephan Schmickler
Stadtbaurat