B

Begründung gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch zur
Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Nr. 4154 - Am Kierdorfer Wald -

Für den Bereich nördlich der Straße Am Kierdorfer Wald wurde ein Antrag auf Aufstellung einer Abrundungssatzung zur Schaffung von Baurecht gestellt.

Die Bebauung der freien Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, auch wenn der geltende Flächennutzungsplan diesen Bereich nicht als Baufläche darstellt. Die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 und § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG zur Einbeziehung der Fläche in den unverplanten Innenbereich soll die Bebauung des Grundstücks ermöglichen.

Die unbebaute Fläche auf der Südseite der Straße gehört zum Klarstellungs- bzw. deklaratorischen Teil der Satzung (§ 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB), d.h. es besteht bereits ein Baurecht.

Von einer weiteren Ausdehnung des Satzungsbereiches nach Westen bis zum Landschaftsschutzgebiet wurde Abstand genommen, weil die Entwässerung der Grundstücke nur mit erheblichem Aufwand über eine Pumpstation und Druckleitung erfolgen könnte.

Nach Prüfung einer entsprechenden Anregung bestehen keine triftigen Gründe, ein weiteres Baugrundstück im westlichen Satzungsbereich auf der Südseite der Straße auszuschließen. Dessen Westgrenze bildet mit den - allerdings landwirtschaftlich genutzten - Gebäuden auf der Nordseite der Straße einen Abschluß. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach dem neuen BauGB (§ 35 Abs.4 Nr.1 BauGB) die Umwandlung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohngebäude erleichtert wird.

Gem. § 34 Abs.4 BauGB können für die Abrundungsteile der Satzung einzelne Festsetzung wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Um sicherzustellen, daß sich die hinzukommenden Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und keine Verdichtung am Übergang in die Landschaft erfolgt, wurden die charakteristischen Merkmale der vorhandenen Bebauung wie eingeschossige Bauweise und freistehende Einzelhäuser als Festsetzungen aufgenommen. Eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich und wäre im Hinblick darauf, daß die Bebauung der Südseite nur der Maßgabe des § 34 BauGB ("Einfügen") unterliegt, unverhältnismäßig.

Flächen können in einen unverplanten Innenbereich einbezogen werden, wenn festgesetzt wird, daß sie ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Satzung enthält daher eine entsprechende Regelung.

Die Bebauung der einbezogenen Fläche wirkt sich erheblich auf den Umweltteilbereich "Landschaftsbild" aus. Die textlichen Festsetzungen enthalten daher Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs.

Die Grundstücke sind durch einen asphaltierten Weg erschlossen, der jedoch wie das bereits vorhandene Teilstück verkehrsberuhigt ausgebaut und zusätzlich mit einem Wendehammer versehen werden soll. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes in Anspruch genommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt; das Niederschlagswasser von befestigten Oberflächen wird auf den Grundstücken verrieselt/versickert. Das Oberflächenwasser der Straßenfläche wird in einer besonderen Anlage versickert.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 8. Januar 1998
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter