

Begründung

zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortschaft Buch

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 und S. 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt den Bereich der Ortschaft Buch als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für die Ortschaft Büschhof ist der Satzungskarte im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist.

Anlass für die Aufstellung der Satzung

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, für die Ortschaft Buch eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Die Antragsteller beabsichtigen ein Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus, Stall und Scheune in Buch zu erwerben. Das Wohnhaus ist jedoch aufgrund des baulichen Zustandes und der niedrigen Deckenhöhen nicht mehr zu sanieren, soll daher abgerissen und an selber Stelle wieder aufgebaut werden.

Im Außenbereich ist ein solches Vorhaben jedoch nicht möglich, da ein einmal abgerissenes Haus den Bestandsschutz verliert und ein Neuaufbau, auch an selber Stelle in derselben Größe aufgrund des Außenbereichsschutzes ohne Außenbereichssatzung nicht möglich ist.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung/Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftliche geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 des § 35 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 be-

fürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Damit der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs gewahrt wird, stellt der Gesetzgeber enge Anforderungen an die Aufstellung von Außenbereichssatzungen:

Außenbereich

Die Ortschaft Buch ist eindeutig dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die Ortschaft Buch besteht aus 11 Wohnhäusern mit Nebengebäuden und weist somit einen Bestand an Wohngebäuden auf, der ein gewisses Gewicht hat und darüber hinaus den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Landwirtschaftliche Prägung

Innerhalb des Satzungsbereiches liegt zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb. Flächenmäßig überwiegt jedoch der Anteil der Wohnbebauung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB 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.

Zu 1: Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift

Zu 2: Durch die Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zu 3: Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insoweit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorliegende Satzung erfüllt.

Zielsetzung

Zielsetzung der Aufstellung der Außenbereichssatzung Buch ist es, die in der Splittersiedlung vorhandenen Gebäude weiterhin sinnvoll zu nutzen, aber auch

den Abriss sanierungsbedürftiger Gebäude verbunden mit dem Neuaufbau an gleicher Stelle ebenso wie eine sinnvolle Innenverdichtung zu ermöglichen.

Erschließung

Die wegemäßige Erschließung ist im Bestand vorhanden und soll nicht verändert werden.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt,

Die anfallenden Abwässer können in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, je nach Lage des Grundstücks, teilweise zentral, teilweise dezentral.

Die Löschwasserversorgung ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben im Außenbereich muss im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Artenschutz

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall unter der Beteiligung des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises geprüft.

Kosten

Der Gemeinde Nümbrecht entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine Kosten.

Nümbrecht, den _____ 2018

Hilko Redenius
Bürgermeister