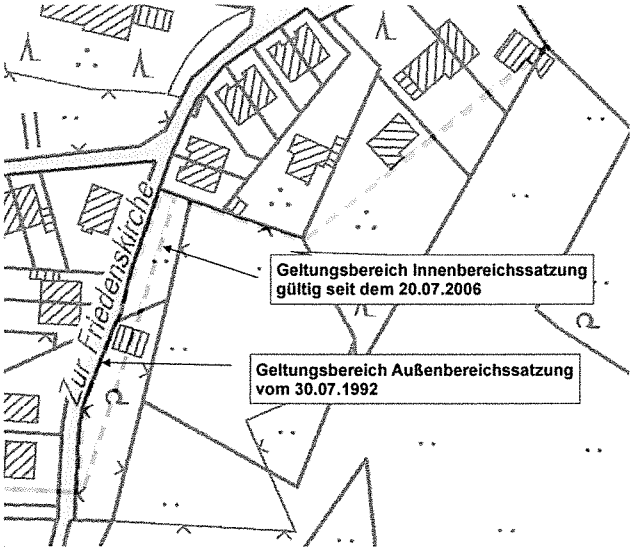
BEGRÜNDUNG
zur Satzung der Stadt Overath gem. § 34 Abs. 4 Nr 1 BauGB
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Overath-Steinenbrück, Müllenholz, 1. Änderung

1 | Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Für das Plangebiet besteht seit dem 10.08.1992 die Außenbereichssatzung –Overath-Steinenbrück, Müllenholz-. Ziel dieser Satzung war es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich zu erleichtern.

Mittlerweile hat sich die ehemalige ‚Wohnbebauung mit einigem Gewicht' durch rege Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren zu einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. Dieser besitzt den Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und hat Ortsteileigenschaften. Planungsrechtlich ist er als Innenbereich zu beurteilen. Die Außenbereichssatzung ist somit obsolet geworden. Ziel der Innenbereichssatzung ist es deshalb, die Außenbereichssatzung zu ersetzen und die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich klarzustellen. Mit der 1. Änderung der Satzung soll eine zeichnerische Ungenauigkeit im südlichen Bereich der Satzung korrigiert werden.

Im Süden der Satzung verläuft die Grenze entlang der Straße „Zur Friedenskirche". In der Außenbereichssatzung auf Grundlage der DGK verläuft die Satzungsgrenze eindeutig an der Straßenkante, die östlich angrenzenden Flächen liegen außerhalb. Die Grenze in der bisher geltenden Klarstellungssatzung ist in diesem Bereich ungenau gezogen und verspringt ca. 5 m nach Osten in den Außenbereich hinein und bezieht eine vorhandene Scheune zur Hälfte ein.



Es ist aus der Satzung aber eindeutig erkennbar, dass die Grundstücke östlich der Straße Zur Friedenskirche nicht mehr am Innenbereich teilnehmen. Die Klarstellungssatzung setzt voraus, dass ein unbeplanter Innenbereich tatsächlich vorliegt und ist in ihrer Anwendung auf diese Grundstücke beschränkt. Es handelt sich hier nicht um eine städtebauliche Planung, sondern, wie der Name besagt, um eine Klarstellung des tatsächlich vorhandenen Innenbereichs. Dieser bildet sich aus der vorhandenen

Bebauung, an der die vorhandene Scheune nicht teilnimmt. Eine Bebauung der Flächen östlich der Straße „Zur Friedenskirche" ist planungsrechtlich nicht möglich.

Die Gemeinde kann durch eine Klarstellungssatzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) oder des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist. Man spricht daher auch von der Abgrenzungssatzung.

Der Inhalt der Satzung ist einfach. Es ist ausreichend, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Lageplan festzulegen.

Außenbereichsgrundstücke oder -flächen darf die Gemeinde in eine solche Satzung nicht einbeziehen. Ebenso wenig ist es ihr möglich, mit dieser Satzung die Definition der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu ändern. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und Rechtsstreitigkeiten um die jeweilige Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Aus diesem Grund wird nun die vorhandene Ungenauigkeit geheilt.

2 | Geltungsbereich

Innerhalb der Grenzen liegen nun folgende Grundstücke:
Gemarkung Löderich, Flur 1,

Flurstücksnummern 1448, 1485, 1486, 3375, 3377, 3378, 3379, 3380, 3376, 3087, 2652, 2651, 2655, 2784, 2785, 2656, 2657, 2305, 1558, 3201, 3538, 3539, 3542, 3540, 3541, 3216, 3218, ~~2124~~, 3213, 3536, 3528, 3535, 3534, 3206, 3207, 3202, 3203, .3199, 3527, 3204, 3198, 3209, 3533, 3532, 3531, 3530, 3525, 3524, 3523, 3522, 1973, 3504, 3505, 1820, 1821, 1805, 2643, 2644, 1824, 1825, 2295, 2296491/1, 491/2, 862/489, 1208/491, 855/491,

und teilweise aus
2653 , 2298, 2301, 2595, 2303, 2304, 2596, 1449, 1798, 1796, 1803, 2637, 2638, 1513, 1523, 3543, 3493, 2120, 2125, 3217, 2310, 3503, 3507, 1818, 3584, 3583, 1211/491, 857/491, 1042/492

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung dargestellt.

3 | Eingriffe in Natur und Landschaft

Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB unterliegen nicht der Eingriffsregelung. Ebenso ist keine Umweltprüfungspflicht gegeben.

Overath, den 30.04.2015

Bürgermeister

Ratsmitglied