STADT OVERATH

Innenbereichssatzung „Kreutzhäuschen“

BEGRÜNDUNG

Begründung

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 wird für den Bereich Kreutzhäuschen die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu festgelegt und die bauliche Entwicklung abschließend geregelt.

Planungsrechtliche Situation:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dar. Nach gängiger Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, eine Satzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Voraussetzung ist, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im oben genannten Bereich hat sich bereits seit geraumer Zeit eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht entwickelt, dessen Baugesuche bereits gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Die Satzung trägt daher nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. Eine Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen wird die Ortslage sinnvoll abrunden und eine maßvolle Bebauung ermöglichen, um notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Festsetzungen:

Im Rahmen der Satzung werden bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, die die Überbaubarkeit der Grundstücke, die Anzahl der Wohneinheiten, maximale First- und Traufhöhen sowie Dachformen und deren Materialien betreffen. Die Festsetzungen wurden in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung getroffen, um eine sich optisch einfügenden Neubebauung zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche wurde getroffen, um die Versiegelung der Grundstücke auf einem entwässerungsverträglichen Maß zu halten, sowie einen schonenden Übergang in den Außenbereich zu gewährleisten.

Erschließung:

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt in erster Linien die verkehrliche und wassertechnische Erschließung.

Artenschutz:

Da durch den Satzungsbeschluss in Kreutzhäuschen zusätzliche Vorhaben ermöglicht werden, ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde/Artenschutz erforderlich. Die vorsorgliche Durchführung einer Artenschutzprüfung bedeutet für die Antragsteller mehr Planungssicherheit, um eine Zeitverzögerung bei möglichen vertiefenden Untersuchungen zu vermeiden.

Verpflichtend wird eine Artenschutzprüfung erst, wenn mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit abzusehen ist, dass durch das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verwirklicht werden können. Zur Klärung dieser Frage schreiben die Handlungsempfehlungen bei Vorhaben in Außenbereich deshalb stets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde/Artenschutz vor. Diese entscheidet dann über die Notwendigkeit einer formalen Artenschutzrechtlichen Prüfung im Einzelfall.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Durch den Satzungsbeschluss werden zusätzliche Vorhaben ermöglicht. Da die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, gilt es diese so weit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen. Aus diesem Grund muss im Zuge von Baugenehmigungsverfahren von Neubauvorhaben im Geltungsbereich B eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt werden. Die dabei festzustellenden negativen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.