Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich **Planung**	Drucksachen-Nr. **20/2005**
	X **Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**17.02.2005**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Außenbereichssatzung Nr. 4334 - Kauler Feld -
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 4334 – Kauler Feld -

ist in ihrer verringerten Form unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der auf einem Bürgerantrag beruhende Entwurf der Außenbereichssatzung 4334 – Kauler Feld – hat entsprechend dem Beschluss vom 01.07.2004 in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung erfolgte unter Anwendung des § 3 Abs.2 BauGB zur Beteiligung der betroffenen Bürger.

Die gleichzeitige Beteiligung des Landrates erbrachte eine umfangreiche negative Stellungnahme (den Fraktionen in Kopie zugegangen.). Die ablehnende Haltung beruht in erster Linie auf der Größe des Satzungsbereiches und der Befürchtung, dass die vorhandene Bebauung nicht nur zulässigerweise verfestigt, sondern auch erweitert wird.

Um den Bürgerantrag nicht länger zu blockieren wird daher vorgeschlagen, die Satzung auf das Antragsgrundstück und die unmittelbar angrenzende relevante Bebauung zu beschränken. Die Möglichkeit, insbesondere für den im neuen Satzungsentwurf nicht mehr enthaltenen südlichen Bereich eine Satzung aufzustellen, bleibt unbenommen.

Das südlich an das Antragsgrundstück angrenzende Flurstück ist mit einem „Altenteilerwohnhaus“ bebaut. Die beantragte und genehmigte Nutzung ist privilegiert, weil sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Allerdings ist die Nutzung nicht öffentlich-rechtlich gesichert. Eine **Erweiterung** der Splittersiedlung in städtebaulichem Sinne ist jedenfalls mit der Bebauung der „Baulücke“ nicht gegeben, weil das „Altenteilerwohnhaus“ noch anschließt.

Die Änderung des Satzungsbereiches macht die erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes, der sich in der ersten öffentlichen Auslegung nicht geäußert hat, wird unmittelbar um seine Stellungnahme gebeten. Außerdem wird die Landwirtschaftskammer beteiligt.

Eine verkleinerte Kopie des Satzungsbereiches und die Begründung sind beigefügt.

Begründung zur

Außenbereichssatzung

Nr. 4334 – Kauler Feld -

gem. § 35 Abs.6 Baugesetzbuch

Der Bereich der Satzung ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im geplanten Satzungsbereich befinden sich ca. 11 Wohngebäude. Damit handelt es sich um eine Splittersiedlung von einigem Gewicht. Mit dieser Anzahl von Wohngebäuden ist der Bereich nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt, wiewohl die Wohnbebauung von Landwirtschaft umgeben ist.

Einem Bauvorhaben stehen die - durch die Außenbereichssatzung ausräumbaren - öffentlichen Belange „Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ entgegen. Das Grundstück der Antragstellerin des Bürgerantrags bliebe von einer Bebauung ausgeschlossen, wenn das als „Altenteilerwohnhaus“ genehmigte südliche Nachbargebäude wegen seiner Privilegierung von der Gesamtbetrachtung ausgenommen würde. Da eine öffentlich-rechtliche Sicherung fehlt, ist eine nicht-privilegierte Nutzung auf Dauer nicht auszuschließen.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung erheblich weiter von dem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt (ca. 70m). Eine Beeinträchtigung der Nutzung ist daher nicht erkennbar.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: - Eigenanteil: - objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: **-**	