

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0010/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	13.02.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Außenbereichssatzung Nr. 4243 - Oberheide -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Die Außenbereichssatzung

Nr. 4243 - Oberheide -

ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

In seiner Sitzung am 26.06.2012 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für den östlich von Herkenrath gelegenen Siedlungssplitter Oberheide durchzuführen.

Die Außenbereichssatzung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von zwei im Bebauungszusammenhang der Siedlung gelegenen Freiflächen mit Wohnhäusern zu schaffen. Durch eine Außenbereichssatzung werden zwei öffentliche Belange, die Wohnbauvorhaben im baulichen Außenbereich häufig entgegenstehen (die Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft oder für Wald und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung), ausgeräumt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegen vor. Die Außenbereichssatzung Oberheide entspricht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Kernbereich von Oberheide ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Oberheide liegt vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der vorliegende zur Offenlage empfohlene Satzungsentwurf besteht aus der Planzeichnung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Siedlungssplitter Oberheide umfasst insgesamt 15 Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Siedlung lässt sich räumlich in zwei Teile gliedern. Entlang der Landesstraße L 329 (Bärbroicher Straße) sind überwiegend Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Der eigentliche Siedlungskern ist über die Privatstraße Oberheide erschlossen. Er umfasst sieben Wohngebäude sowie den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Oberheide 3. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich lediglich über diesen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Kernbereich. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da verhindert werden soll, dass einzelne Gebäude des Betriebes in eine privilegierte Wohnnutzung umgewandelt werden.

Die enge räumliche Abgrenzung und die Beschränkung auf den Kernbereich von Oberheide dienen dazu, ein zu starkes Anwachsen des Siedlungssplitters zu einem Ortsteil nach § 34 BauGB zu verhindern. Laut Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) vom 05.05.2011 soll die räumliche städtebauliche Entwicklung der Splittersiedlungen begrenzt werden (Wohnbaulandkonzept, S. 96).

Die verkehrliche Erschließung der beiden größeren Freiflächen im Satzungsgebiet (die „Baulücken“ zwischen den Grundstücken Oberheide 7 und 9 bzw. 9 und 15) kann über die Privatstraße Oberheide erfolgen. Entsprechende Wegerechte sind als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Da die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, entfällt der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung. Mit dem Aufstellungsbeschluss ist zugleich der Beschluss zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgesehen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB be-

teilt.

Die Begründung zum Satzungsentwurf enthält gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keinen formalen Umweltbericht, sondern nur eine Untersuchung und Erörterung der von der Satzung betroffenen Umweltbelange einschließlich des Artenschutzes. Das Baugesetzbuch sieht für Außenbereichssatzungen keinen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eine Übersichtskarte zur räumlichen Lage, eine Verkleinerung des Satzungsplans und die Begründung sind dieser Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Satzungsentwurf
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB