

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0242/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2014	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	30.09.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Außenbereichssatzung Nr. 4243 - Oberheide -
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide –

vorgebrachten Anregungen der Einwender

T 1 Bergischer Naturschutzverein e.V. wird nicht entsprochen,

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis wird nicht entsprochen,

T 3 Landschaftsbeirat des Rheinisch-Bergischen Kreises wird nicht entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW die

Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide –

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Durchführung der Offenlage

Die Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 13.02.2014 (Drucks.-Nr. 0010/2014) in der Zeit vom 07.03. bis zum 07.04.2014 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Zeitraum der Offenlage gingen drei abwägungsrelevante Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Fristende ein. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Stellungnahme T 1 des Bergischen Naturschutzvereins mit Schreiben vom 07.04.2014

Kurzfassung

- a) Gegen die Planung werden erhebliche Bedenken erhoben. Der Naturschutzverein kritisiert, dass mit der Einbeziehung der Flächen in nordöstlicher Richtung die **Verfestigung** einer **Splittersiedlung** eingeleitet werde. Der Verein befürchtet, dass die Satzung dazu führen wird, dass zukünftig Bauabsichten zu beiden Seiten der Straße Oberheide im nordöstlichen Teil der Ortslage geäußert werden, die letztendlich die Ortslage abrunden.
- b) Nach Auffassung des Naturschutzvereins ist die Erschließung aufgrund der Beengtheit der Ortslage unzureichend. Eine Wendemöglichkeit bestehe nicht.
- c) Der Verein befürchtet negative Auswirkungen auf den nördlich des Satzungsgebietes fließenden Bach durch häufige Querungen von Fahrzeugen bei Wendevorgängen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

zu a) Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Bundesgesetzgeber hat vorgesehen, dass in Ausnahmefällen die grundsätzlich unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB) akzeptiert werden kann, wenn sie einer städtebaulich geordneten Entwicklung entspricht. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen gering bleiben. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Oberheide sind Wohnbaumaßnahmen begünstigt zulässig. Eine Ausweitung der Wohnbebauung über die Grenzen der Satzung hinaus, wie von dem Bergischen Naturschutzverein befürchtet, ist rechtlich ausgeschlossen. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) können lediglich Baulücken innerhalb einer Siedlung geschlossen, nicht aber die Siedlung in den Außenbereich ausgeweitet werden.

Die bauliche Nachverdichtung von Oberheide ist städtebaulich vor allem begründet durch die Nähe zu Herkenrath, das ein Nebenzentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs sowie z.B. Grund- und weiterführende Schulen aufweist. Die wichtigsten Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen sind von Oberheide aus in wenigen Minuten erreichbar. Auch der städtische Flächennutzungsplan sieht für den zentralen Be-

- reich von Oberheide (die Grundstücke Oberheide 4-15) eine Wohnbaufläche vor.
- zu b) Der Straßenquerschnitt und die Zahl der Fahrbahnen richten sich in erster Linie nach der Funktion einer Straße und dem Verkehrsaufkommen. Das Verkehrsaufkommen in Oberheide beschränkt sich auf den Ziel- und Quellverkehr der insgesamt 15 Ein- und Mehrfamilienhäuser der Siedlung, ein nennenswerter Durchgangsverkehr findet nicht statt. Der enge Querschnitt der Straße Oberheide erlaubt zwar nur einen Begegnungsverkehr zwischen PKW – PKW bzw. PKW – LKW, bei dem jeweils ein Fahrzeug über den Fahrbahnrand hinaus ausweichen muss. Allerdings sind Begegnungsfälle selten und die Fahrgeschwindigkeiten niedrig, so dass keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu befürchten ist. Die Notwendigkeit zur Verbreiterung des Straßenquerschnitts oder die Anlage eines Wendehammers besteht nach Auffassung der Verwaltung nicht.
- zu c) Die Verwaltung geht davon aus, dass in der Praxis die Bewohner von Oberheide auf der Straße innerhalb der Siedlung unter Inanspruchnahme der Privatgrundstücke wenden. Wendevorgänge von Fahrzeugen im Bereich des nördlich des Satzungsgebietes fließenden Baches wird es nach Einschätzung der Verwaltung nur in Ausnahmefällen geben.

Stellungnahme T 2 des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Schreiben vom 08.04.2014

Kurzfassung

- a) Die Untere Landschaftsbehörde äußert **keine** Bedenken gegen die Planung. Sie weist allerdings darauf hin, dass das in die Satzung einbezogene Flurstück 16, Flur 4, Gemarkung Herkenrath gemäß rechtskräftigen Bescheides der Unteren Landschaftsbehörde vom 18.05.2010 zum Bauvorhaben auf *Errichtung einer Doppelgarage mit Abstellflächen* nach den landschaftsrechtlichen Nebenbestimmungen unter Punkt 7 als **Kompensationsfläche** zur Anpflanzung von fünf Obstbaum-Hochstämmen bestimmt sei. Die Landschaftsbehörde regt an, diese Maßnahmenfläche als private Kompensationsverpflichtung in der Satzung **von jeglicher Bebauung** und Erschließung **freizuhalten** und entsprechend im Planwerk darzustellen bzw. im Textteil der Satzung aufzuführen. Der Anpflanzverpflichtung sei bisher noch nicht nachgekommen worden.
- b) Aus Sicht des Artenschutzes bestehen gegen die Planung **keine** Bedenken. Der Artenschutzbeauftragte weist davon abgesehen darauf hin, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen Bäume, Sträucher und Hecken grundsätzlich in den Herbst- und Wintermonaten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu roden seien. Sollten **Rodungen** vom 01.03. bis zum 30.09. notwendig sein, sollten die betroffenen Gehölze maximal eine Woche vorher auf Hinweise von Vogelnester und -bruthöhlen überprüft werden. Beständen Anzeichen für das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Vögel, so sei das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle Rodungsarbeiten einzustellen. Grundsätzlich sei darauf zu achten, dass planungsrelevante sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder bei der Fortpflanzung gestört werden.
- c) Die Untere Umweltschutzbehörde fordert, im Rahmen des **Baugenehmigungsverfahrens** eine Aussage zur Beseitigung des **Niederschlagswassers** zu treffen. Auf einen Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens könne dann zum jetzigen Zeitpunkt des Satzungsverfahrens verzichtet werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Die von der Unteren Landschaftsbehörde angesprochene, bislang noch nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahme – die Anpflanzung von 5 Obstbaumhochstämmen – be-

trifft das Flurstück 16, die genauen Standorte der Obstbäume sind durch die Landschaftsbehörde jedoch nicht festgelegt worden. Die Realisierung einer Baumaßnahme auf den Flurstück 16 schließt die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme aufgrund der Größe des potenziellen Baugrundstücks von insg. 1.100 m² (Flurstück 16 und 446/15) jedoch nicht aus. Im Rahmen der Entwurfsprozesses eines neuen Wohngebäudes und des anschließenden Bauantragsverfahrens ist zu entscheiden, an welcher Stelle des Grundstücks die Obstbäume gepflanzt werden sollen.

- zu b) Die von dem Artenschutzbeauftragten erhobenen Forderungen über zeitliche Befristungen von Eingriffen in die Natur durch Rodungen konkretisieren die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere die §§ 44 ff. BNatSchG. So ist es gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere geschützter Arten in Ihrem Bestand zu dezimieren. Artenschutzrechtlich geschützt ist nicht nur die betroffene Tierart selbst, sondern auch ihr Lebensraum. Die gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Artenschutz sind allgemeinverbindlich. Einer gesonderten Regelung in der Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – bedarf es daher nicht. Davon abgesehen gelten die Hinweise des Artenschutzbeauftragten weniger für das Satzungsverfahren. Der eigentliche Adressat ist der spätere Bauherr eines Bauvorhabens im Plangebiet. Die Hinweise des Artenschutzbeauftragten können dabei helfen, den Ablauf eines Bauvorhabens zeitlich zu koordinieren. Die von der Verwaltung erteilten Baugenehmigungen enthalten in der Regel die vom Artenschutzbeauftragten genannten Hinweise.
- zu c) Aufgrund der kleinräumigen Bodenverhältnisse ist es angebracht, auf ein Versickerungsgutachten für das ganze Plangebiet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Außenbereichssatzung zu verzichten und stattdessen den Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens von dem jeweiligen Bauherrn zu verlangen.

Stellungnahme T 3 des Landschaftsbeirates des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Schreiben vom 23.04.2014

Kurzfassung

- a) Der Landschaftsbeirat regt an, die **Flurstücke** 446-15 und 15 (gemeint ist Flurstück Nr. 16, Anm. d. Verwaltung) **nicht in die Satzung einzubeziehen**. Der Beirat befürchtet durch die Satzung eine Verfestigung der Splittersiedlung. Das Satzungsgebiet sollte direkt hinter den letzten Häusern der Straße Oberheide enden.
- b) Hingewiesen wird zudem auf die ungesicherte Erschließung des Plangebietes. Befürchtet wird ein erheblicher Eingriff in die ländlich-dörfliche Struktur durch mögliche Erschließungsmaßnahmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Der Anregung wird **nicht** entsprochen. Die Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung. Die wesentlichen neuen Bebauungsmöglichkeiten entstehen auf den Flurstücken 1833 / 1855 zwischen den Wohnhäusern Oberheide 7 und 9 sowie auf den Flurstücken 446-15 und 16 zwischen den Grundstücken Oberheide 9 und 15. Das Wohngebäude Oberheide 15 liegt etwas abseits der Siedlung, dennoch hält es die Verwaltung für vertretbar, die Freifläche (Flurstücke 446-15) mit in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen. Die Flurstücke 446/15 und 16 sind im städtischen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie liegen zudem außerhalb eines Land-

schaftsschutzgebietes. Zwei wesentliche öffentliche Belange sprechen daher für eine Wohnbaulandentwicklung auf den vorab genannten Flurstücken.

zu b) Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt nicht, die private Straße Oberheide zu übernehmen und anschließend umfangreiche Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Anwohner von Oberheide verstärkt in den Ausbau der Privatstraße investieren und damit in Natur und Landschaft sowie in die ländlich-dörfliche Struktur von Oberheide eingreifen.

Zu II.

Umsetzung und Kosten der Planung

Zur Umsetzung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Mit dem Satzungsverfahren sind keine finanziellen Aufwendungen für die Stadt verbunden.

Beschluss des Bebauungsplans als Satzung

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen kann die Außenbereichssatzung Nr. 4243 – Oberheide – als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung der Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Satzungsplan (Verkleinerung)
3. Begründung