Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich **Planung**	Drucksachen-Nr. **311/2005**
	X **Öffentlich**
	Nichtöffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**30.06.2005**	**Beratung**
Rat	**05.07.2005**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Außenbereichssatzung Nr. 4334 - Kauler Feld -
- Beschluss der Anregungen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den Anregungen des Landrates des Rheinisch-Bergischen Kreises werden zurückgewiesen.

II. Die Außenbereichssatzung

Nr. 4334 – Kauler Feld –

wird gem. § 10 Baugesetzbuch und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Satzung hat mit erheblich verkleinertem Bereich erneut in der Zeit vom 14.03.05 bis 14.04.05 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde der Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises und die Landwirtschaftskammer NW wegen des in einiger Entfernung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Außerdem wurde der Betreiber des benachbarten Hofes direkt um seine Stellungnahme gebeten.

Die Satzung beinhaltet ausschließlich den Ausschluss der evtl. beeinträchtigten öffentlichen Belange „Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft" im Flächennutzungsplan und die Verfestigung einer Splittersiedlung.

Stellungnahme des Landrates:

Der Landrat stellt fest, dass es sich bei dem unbebauten Grundstück (Gegenstand des Bürgerantrags) nicht um eine Baulücke handelt, weil das Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein im Außenbereich privilegiertes Altenteilerwohnhaus ist.

Weiterhin wird die Ermöglichung einer Hinterlandbebauung auf dem Flurstück 1584 bemängelt.

Die zu erwartende Bebauung des Antragsflurstücks steht den Zielen des Landschaftsschutzes (s. den Fraktionen zugegangene Stellungnahme des Landrates) entgegen.

Die Satzung ermöglicht eine Ausdehnung des Siedlungssplitters „Dorn" nach Süden.

Auf Seite 2 letzter Absatz heißt es:

„Aufgrund der konkreten Situation kann der Satzung dennoch in der vorgelegten Abgrenzung zugestimmt werden, wenn im Interesse der Schutzziele der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis (1985) seitens der Stadt Bergisch Gladbach sichergestellt wird, dass die Siedlungsentwicklung von Dorn/Kauler Feld ausschließlich innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt und die durch die Satzung ermöglichten Neubauten nicht Grundlage für weitere Baugenehmigungen werden".

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der vorstehend von Seite 2 zitierte letzte Absatz bedeutet die faktische Zustimmung zur Satzung. Einer weiteren Ausdehnung der Bebauung wird (derzeit) gerade durch die Abgrenzung vorgebeugt. Ob in Zukunft weiter Bebauung ermöglicht wird wäre Gegenstand eines weiteren Verfahrens.

Dass die Satzung eine Erweiterung des Siedlungssplitters „Dorn" nach Süden ermöglicht, kann nur unter dem Aspekt gesehen werden, dass das „Altenteilerwohnhaus" als quasi nicht vorhanden angesehen wird. Dem widerspricht allerdings die Aussage im v.g. zitierten Absatz (konkrete Situation).

Dass eine Bebauung des Hinterlandes ausgerechnet des Flurstücks 1584 durch die Satzung ermöglicht werden wird ist nicht nachvollziehbar. Richtig ist, dass das Flurstück im vorderen Bereich als Baulücke im Außenbereich auch ohne die Satzung bebaubar ist.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzes hat der Landrat als Untere Landschaftsschutzbehörde in jedem Falle Mitwirkungs- und Einflussmöglichkeiten.
Der beteiligte Landwirt sieht das Antragsgrundstück als Baulücke an und hat auch wegen der großen Entfernung zu seinem Betrieb keine Bedenken (!).

Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Satzung (!).

Die Begründung, eine Kopie des Satzungsbereiches und eine Übersichtskarte sind beigefügt.

Die Stellungnahmen sind den Fraktionen zugegangen.

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