

STADT OVERATH

Außenbereichssatzung
„Vilkerath - Oberstraße“

BEGRÜNDUNG

Begründung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird im Bereich Vilkerath – Oberstraße sichergestellt, dass sich die vorhandenen bebauten Strukturen im Außenbereich fortentwickeln können.

Planungsrechtliche Situation:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Voraussetzung ist, dass der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche oder Waldflächen ausweist. Weitere Voraussetzung ist, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung muss eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen. Im Bereich Vilkerath – Oberstraße, hat sich bereits seit geraumer Zeit durch Wohnbebauung mit eigenem Gewicht geprägt, dessen Baugesuche gem. § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Die Satzung trägt dazu bei, zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleinerer Handwerks-/ Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden können. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt sind wie Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB. Eine Einbeziehung von einzelnen unbebauten Flächen ermöglicht eine maßvolle Bebauung.

Festsetzungen:

Im Rahmen der Satzung werden bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, die die überbaubare Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit, die Dacheindeckung, Dachform und Wandfarbe betreffen.

Die Festsetzungen wurden in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung getroffen, um eine sich optisch einfügende Neubebauung zu gewährleisten.

Artenschutz:

Da durch den Satzungsbeschluss in Vilkerath - Oberstraße 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.

ENTWURF