

Begründung - Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
 - 2.1 Erforderlichkeit
 - 2.2 Außenbereich
 - 2.3 Prägung durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs
 - 2.4 Ziel und Zweck der Planung
3. Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Erschließung – Straßen
 - 4.3 Einfriedungen
5. Entwässerung/Hochwasserschutz
6. Umweltschützende Belange in der Abwägung
 - 6.1 Artenschutz
 - 6.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Erdbebenzone
8. Flächenbilanz
9. Kosten

Begründung - Entwurf

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Geilenkirchener Stadtteil Bauchem, am westlichen Ende des Nierstraßer Weges (Ortsausgang in Richtung Nierstraß). Er umfasst ein Teilstück aus dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 59, Flurstück 462.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 570 m².

2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung

2.1 Erforderlichkeit

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geilenkirchen, Flur 59, Teilstück aus Flurstück 462 hat den Antrag gestellt, sein Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (so genannter Innenbereich) einzubeziehen. Aufgrund der nach wie vor allgemein hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und des statistisch belegten steigenden Bedarfes nach Wohnraum in den nächsten Jahrzehnten sowie aufgrund der konkret vorliegenden Anfrage durch den Grundstückseigentümer soll in dem oben genannten Bereich eine Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht werden. Die aktuell geltende bauplanungsrechtliche Situation lässt eine Bebauung nicht zu.

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2.2 Außenbereich

Die Teilfläche liegt im so genannten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach einschlägiger Rechtsprechung endet der so genannte Innenbereich hinter der letzten Bebauung. Als letzte Bebauung ist das Wohngebäude Nierstraßer Weg 16 anzusehen. Zwischen dem Gebäude Nierstraßer Weg 14 und dem Wasserturm befand sich bis vor einigen Jahren eine Weide, die landwirtschaftlich genutzt wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung stand im Zusammenhang mit der Hofanlage Sittarder Straße 69, die zwischenzeitlich beseitigt wurde. Das Grundstück wurde einer neuen Bebauung zugeführt. Eine landwirtschaftliche Folgenutzung war auf der in Rede stehenden Fläche nicht mehr beabsichtigt, so dass der Grundstücksteil entlang des Nierstraßer Weges parzelliert und einer Bebauung zugeführt worden ist.

Aktuell handelt es sich beim Nierstraßer Weg um eine beidseitig mit Wohngebäuden bebaute Straße. Der Übergang des Bauungszusammenhangs in die freie Feldflur ist deutlich akzentuiert und abgegrenzt. Dieser Akzent wird gesetzt durch die westlich des Gebietes verlaufende Trasse der ehemaligen Kleinbahn (Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken) und dem entlang laufenden Wirtschaftsweg.

2.3 Prägung durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs

Westlich des Wirtschaftsweges und der Bahntrasse liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Östlich liegt die relativ dicht bebaute Straße „Nierstraßer Weg“. Durch die starke Akzentwir-

kung der begrünten Bahntrasse, die im Grunde eine deutliche Abgrenzung des Ortes zur freien Feldflur hin ist, erfährt die in Rede stehende Fläche eine Prägung durch die Bebauung der angrenzenden Grundstücke des Straßenzuges. Eine städtebauliche Wirkung, die von der freien Feldflur auf die Fläche fallen könnte, gibt es daher nicht. Eine Einbeziehung in den Innenbereich durch Erlass einer Ergänzungssatzung und in der Folge die Zulassung einer Wohnbebauung drängt sich aufgrund der Prägung des angrenzenden Bereiches geradezu auf.

2.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Erlass der Ergänzungssatzung könnte die in Rede stehende Teilfläche einer Bebauung zugeführt werden. Heute wird die Fläche als Weide benutzt und ist teilweise mit Hecken bepflanzt. Dadurch, dass die Fläche jedoch unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt, würde ein harmonisches Straßen- und Ortsbild entstehen und der Ortsteil Bauchem in diesem Bereich sinnvoll zum Außenbereich hin abgerundet.

3. Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Hierbei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, die baulich genutzt werden sollen, die Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde zu nutzen. Zu diesen Entwicklungsmöglichkeiten gehören insbesondere:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung,
- andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen entlang des Nierstraßer Weges wird die nähere Umgebung deutlich von Wohnbebauung geprägt. Die in Rede stehende Fläche stellt sich zwischen der historisch gewachsenen Bebauung und der begrünten ehemaligen Bahntrasse geradezu als Baulücke dar. Die Bebauung dieser Fläche käme der Funktion der Nachverdichtung gleich. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird dadurch unterbunden.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass nur die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig ist. Damit wird eine zu dichte Bebauung der Fläche vermieden, andererseits dem Bedarf nach Wohnraum entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Bautiefe beträgt 12,00 m, beginnend bei 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Erschließung - Straßen

Die Grundstücke werden bereits heute durch die Straße Nierstraßer Weg erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der öffentlichen Hand sind nicht erforderlich. Die ortsüblichen Versorgungseinrichtungen (z. B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) sowie Hausanschlüsse für das Abwasser müssen von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten hergestellt werden.

Es wurde mit dem Grundstückseigentümer vertraglich vereinbart, dass dieser durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen hat, dass die jeweils ortsüblichen Versorgungseinrichtungen so in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass ein Aufbruch der Straße weitgehend vermieden wird und dass die Straße in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen ist.

4.3 Einfriedungen

Die vorhandenen Hecken sind teilweise als zu erhalten festgesetzt und können gleichzeitig als Einfriedung dienen.

5. Entwässerung/Hochwasserschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse¹ ist das **Niederschlagswasser** auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die hierzu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das entstehende Baugrundstück könnte die häuslichen **Abwässer** über den in der Straße vorhandenen Mischwasserkanal entwässern.

Auf den Hochwasserschutz dürften sich keine Auswirkungen ergeben.

6. Umweltschützende Belange in der Abwägung

Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I/2 Teverener Heide.

¹ lt. Grundkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung (herausgegeben vom Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen)

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach §§ 1 a Abs. 3, 9 Abs. 1 a BauGB zu bewerten und auszugleichen. Hierzu erfolgen Ausführungen unter Punkt 6.2.

6.1 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Es ist verboten...

- Verbot Nr. 1: ... Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 2: ... Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Verbot Nr. 3: ... Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 4: ... Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4 ff Landschaftsgesetz zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen: Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Aus dem Bereich Artenschutz ist die Fläche für alle Arten von Bedeutung, die an die vorhandenen Lebensräume gebunden sind.

Es wurde ein Artenschutzbericht erstellt, der Teil dieser Begründung (Anlage 1) ist.

6.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG auch die Vermeidung und der Aus-

gleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beurteilen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Die Eingriffe sind nicht zu vermeiden, wenn die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Ergänzungssatzung ermöglicht wird.

Auf der Grundlage der Zusammenstellung der wesentlichen Daten wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt, vgl. Anlage 2, Landschaftspflegerische Bewertung, zu dieser Begründung.

Der Betrachtungsraum umfasst das gesamte Plangebiet. Mit der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu analysieren, welchen Wert die betroffenen Flächen für Natur und Landschaft besitzen.

Dies ist insgesamt schwierig in Worten oder Zahlen auszudrücken. In der Praxis existieren jedoch gängige, numerische Bewertungsverfahren, um die betroffenen Biotoptypen in Wertstufen zu fassen und deren ökologische bzw. landschaftsästhetische Bedeutung wiederzugeben.

Im vorliegenden Vorhaben wurde das Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 1996, herangezogen. Hierbei fließt der Grad der ökologischen Ausprägung der Biotope, wie sie in der Örtlichkeit vorgefunden werden, in die Bewertung ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/2 Teverener Heide. Dieser trifft die Festsetzung „Gebiet mit Schutz des gesamten Bestandes bestimmter Landschaftsbestandteile, Ziffer 2.4 – 60, Ortseingrünung Bauchem“. Heutzutage stellt sich das Grundstück wie oben beschrieben als Wiese mit Hecken dar. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg hat signalisiert, den Landschaftsschutz für das in Rede stehende Grundstück auf Antrag unter der Voraussetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen aufzuheben.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden per textlicher Festsetzung Pflanzmaßnahmen angeordnet, und zwar ist der übrige Teil der Parzelle 462, der nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt, als Obstwiese auszugestalten. Die vorhandene Hecke entlang dem aufgelassenen Bahndamm wird als zu erhalten festgesetzt. Die Durchführung wird durch Vertrag gesichert.

Die vorhandenen Biotope wurden bewertet und den Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt. Hierzu darf auf die beigefügte Landschaftspflegerische Bewertung verwiesen werden.

Im Ergebnis ist der Eingriff in Natur und Landschaft weit mehr als ausgeglichen (Überkompensation).

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland*, Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als sog. ‚allgemein anerkannte Regel der Technik‘ verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

8. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	568 m ²
überbaubare Fläche	144 m ²

9. Kosten

Durch Abschluss einer Planungsvereinbarung hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, sämtliche Kosten des Satzungsverfahrens zu tragen.

Der Allgemeinheit entstehen durch das Satzungsverfahren daher keine Kosten.

Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse und übliche Versorgungseinrichtungen) und Ausgleichszahlungen gehen zu Lasten des Begünstigten.

Geilenkirchen, 07.02.2017

I. V.

Mönter
Technischer Beigeordneter