

Begründung - Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung
3. Bodenschutzbestimmungen im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Erschließung - Straßen
5. Entwässerung/Hochwasserschutz
6. Umweltschützende Belange in der Abwägung
7. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Erdbebenzone

Begründung - Entwurf

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Stadtteil Lindern, südlich der Brachelener Straße, am Ende der Winkelstraße, nordöstlich des Friedhofes.

Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 543, 560 und eine Teilfläche der Parzelle 94.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 0,15 ha (1.498 m²).

Es können dort zwei Wohnhäuser entstehen.

2. Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümerin der Parzellen 543 und 560 wandte sich an die Stadtverwaltung mit dem Ersuchen, das Grundstück zum Innenbereich zu erklären. In Lindern sind derzeit so gut wie keine freien Bauplätze vorhanden. Aufgrund der allgemein großen Nachfrage nach Baugrundstücken, sowie insbesondere seitens der Grundstückseigentümerin der o. g. Parzellen, soll in dem o. g. Bereich eine Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (früher: Abrundungssatzung) 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. Konkrete Bauvorhaben müssten später das Baugenehmigungsverfahren durchlaufen.

Vorliegend scheint es sinnvoll, die Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 543, 560 und das Teilstück der Parzelle 94 durch Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen.

An das Grundstück 94, welches das letzte auf dieser bis dahin durchgängig bebauten Straßenseite ist, schließt sich im Süden der Linderner Friedhof mit der Aussegnungshalle an. Dieser befindet sich zwar planungsrechtlich im Außenbereich, der Eindruck vor Ort ist jedoch nicht der einer Außenbereichsfläche, so dass von Prägung durch den angrenzenden Bereich durchaus gesprochen werden kann. Der bisher unbebaute, teils mit Nadelgehölz bestandene, teils als Nutzgarten gestaltete, Teilbereich könnte herausparzelliert und einer Bebauung zugeführt werden, die einerseits durch Festsetzungen gesteuert wird, andererseits das Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 BauGB erfüllen muss, so dass hier eine harmonische Bebauung entstehen könnte.

An die Grundstücke 543 / 560, die sich derzeit als Wiese mit einigen alten Bäumen darstellen, schließt sich ein Wirtschaftsweg an, weiter südöstlich liegen große Ackerflächen. Wenn auf diesem Grundstück eine Bebauung entstünde, würde der Wirtschaftsweg den Bebauungszusammenhang abschließen. Eine Eingrünung würde das Grundstück einfassen und somit einen harmonischen Gesamteindruck erzielen.

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

Gemäß § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Flächen werden derzeit teilweise als Pferdekoppel, teilweise als bewaldeter Garten bzw. Nutzgarten genutzt. Zur Abrundung der Ortschaft bieten sich die Flächen an. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es sinnvoller, an dieser Stelle zwei neue Baustellen zu schaffen, als anderenorts, wo möglicherweise Bebauung noch weiter in den Außenbereich getragen wird.

4. Inhalt der Planung

Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass nur die Errichtung von Wohnhäusern mit je maximal einer Wohneinheit zulässig ist. Damit wird eine allzu verdichtete Bebauung der Flächen vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Bautiefe beträgt jeweils 12,0 m.

4.1 Erschließung - Straßen

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

5. Entwässerung/Hochwasserschutz

Gemäß § 51a Abs. 1 S. 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.

Die beiden ggf. entstehenden Baugrundstücke können die häuslichen Abwässer über den in der Winkelstraße vorhandenen Mischwasserkanal entwässern.

Wegen der starken vorhandenen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Winkelstraße und nachfolgend Brachelener Straße sollte die Kanalisation keine weiteren Niederschlagswässer aufnehmen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den entstehenden Baugrundstücken durch den Eigentümer über eine Versickerungsanlage zu versickern. Die Versickerungsanlage wäre für die anfallenden Niederschlagswässer entsprechend zu bemessen, insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen lehmigen Boden.

Zur Errichtung einer Versickerungsanlage wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die im Rahmen eines ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen wäre. Sofern die Anlage ausreichend dimensioniert ist, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit.

Eine nähere Prüfung der Entwässerungsfrage bleibt dem evtl. späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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.

Die Fläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

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

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 7.

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.

Vor Ort sind keine konkreten Arten kartiert worden.

7. 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 Ausgleich 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 1, 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.

Die Teilfläche der Parzelle 94 weist heute einen Bestand von Nadelwald über eine Fläche von ca. 350 m² auf, die übrige Fläche von ca. 300 m² wurde als Nutzgarten gestaltet. Die Parzellen 543 und 560 sind heute eine Wiese mit einem Bestand an Altbäumen.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden per textlicher Festsetzung Pflanzmaßnahmen angeordnet, und zwar ist die Parzelle 560 als Obstwiese auszugestalten, die Grundstücke sind, außer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Schnitthecken heimischer Sorte (Laubgehölz) einzufriedigen, und auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum heimischer Sorte zu pflanzen.

Die vorhandenen Biotope wurden bewertet und den Ausgleichsmaßnahmen in Anlage 1 gegenüber gestellt.

Im Ergebnis ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit könnte in Form einer zweckgebundenen Zahlung durch die Begünstigten an die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Heinsberg) abgegolten werden.

8. 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.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Lindern,

Flur 4, Flurstück 543	595 m ²
Flur 4, Flurstück 560	178 m ²
Flur 4, Teilstück aus Flurstück 94	579 m ²
Teilstück der Winkelstraße	146 m ²
Gesamtgröße des Plangebietes	1.498 m²
Nettobaulandflächen	264 m ²

10. Kosten

Außer den verwaltungsinternen Kosten für das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung entstehen der Stadt Geilenkirchen und damit der Allgemeinheit keine Kosten.

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

Geilenkirchen, 16.03.2011
I.V.

Hausmann
I. Beigeordneter