Gemeinde Simmerath

Begründung

zur

4. Ergänzung der Satzung

über die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil

Eicherscheid

(„Ortslagen-Ergänzungssatzung“)

gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3
des Baugesetzbuches (BauGB)

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SIMMERATH

Stand: Entwurf Januar 2012

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Ziel und Zweck des Planverfahrens

Die Aufstellung der Satzungen über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eicherscheid wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath am 17.05.2011 beschlossen.

Für Eicherscheid besteht eine Ortslagenabgrenzungssatzung gemäß § 34, Abs. 1 BauGB (Innenbereichs- bzw. Abrundungssatzung) aus dem Jahr 1978 in der die gesamte bebaute Ortslage erfasst ist. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Abgrenzungskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, mit dem Buchstaben A gekennzeichnet.

Die beabsichtigten Erweiterungen des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung sind der Planzeichnung zu entnehmen, Die Ergänzungen sind dort mit einem kleinteiligen Punktraster dargestellt und durch die Buchstaben „B“ und „C“ gekennzeichnet. Die neu aufzunehmenden Flächen liegen am östlichen Ortsrand von Eicherscheid.

Bei dem mit „B“ gekennzeichneten Bereich (Flur 6, Flurstücke 467, 490, 528 und 529) handelt es sich um Flächen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und seit längerer Zeit bereits bebaut sind (Festlegung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34, Abs. 4, Satz1 Nr.2 BauGB), bzw. für die eine Baugenehmigung vorliegt (Flurstück 528).

Des Weiteren ist beabsichtigt die nördlich der Straße „Brommersbach gelegenen Teile der Flurstückes 480 und 498 der Flur Nr. 7, Gemarkung Eicherscheid mit in die Satzung einzubeziehen.

Ziel des Planverfahrens ist

- die Abrundung der bestehenden Ortslage bzw. die Einbeziehung unbebauter Grundstücksflächen in einer Tiefe von 40m, um zusätzliche Baumöglichkeiten zur Eigenentwicklung des Ortes zu schaffen.

Um eine klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ziehen zu können, wird die Restfläche der bereits überwiegend zum Innenbereich gehörigen Parzelle 437 mit in die Änderung einbezogen.

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche „C“ soll zur freien Landschaft hin rückwärtig mit einer standortgerechten Hecke eingegrünt werden.

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 kann die Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die vorgenannte Voraussetzung trifft auf die in der Karte mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Fläche zu. Die Fläche, schließt sich unmittelbar an die geschlossene Ortslage (Wohnbebauung der Straßen „Rott“ und „Brommersbach“) an und stellt auch unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar. Die einbezogenen Flurstücke liegen zwischen Wohnbauflächen im Westen und einem Sondergebiet für den Reitsport (Bebauungsplan143) des ortsansässigen Reitvereins. Somit bildet die angrenzende Umgebung einen hinreichend prägenden städtebaulichen Rahmen für eine ergänzende Bebauung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit noch rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bei dem z.Zt. in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath ist die Außen-Erweiterung der Bauflächen dieses Bereichs bereits berücksichtigt.

Einbezogen in die Ergänzungssatzung („C“-Fläche) werden auch nur die südlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 480 und 498, die im neuen Flächennutzungsplan (Stand: erneute Offenlage Juli 2011) als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Die, gemäß § 20 LPlG zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde hinsichtlich der vorliegenden Planung von der Bezirksregierung am 12.05.2009 bestätigt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die einbezogenen Flächen werden gemäß § 34, Abs. 5, Nr. 3 BauGB Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, die ein Einfügen der Bauvorhaben der „C“-Flächen in die umgebende Landschaft gewährleisten sollen.

Verkehrstechnische Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung, die Ver- und Entsorgung (hinsichtlich Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation) ist durch Anschluss an vorhandene

Erschließungsanlagen gewährleistet. Die konkrete Ausführung wird in den sich noch anschließenden Detailplanungen geregelt.

Die einbezogenen Grundstücke der „C“-Fläche sollen an die öffentliche Schmutzwasserleitung angeschlossen und die Abwässer der (Gruppenkläranlage Simmerath) zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei einer „Ergänzungssatzung“ (früher: Abrundungssatzung) (mit „C“ gekennzeichnete Fläche; gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3) besteht eine Anwendungspflicht des § 51 a LWG im Rahmen der Satzung, da neues Baurecht, über den § 34 BauGB hinaus, geschaffen wird.

Dementsprechend wird für den Bereich der „C“-Fläche in Anwendung von § 51 a, Abs. 2 und 4 LWG folgende Regelung getroffen:

Da für das Plangebiet eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt, kann ein Anschluss des Niederschlagswassers an die vorhandene Trennkanalisation (über den in der Straße „Brommersbach“ vorhandenen Regenwasserkanal) erfolgen. Grundsätzlich besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Simmerath. Alternativ ist –bei einem Verzicht der Gemeinde zur Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwangs– auch die Möglichkeit einer Versickerung auf dem Grundstück gegeben. Sofern der Grundstücksbesitzer plausibel nachweisen kann, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies gem. §§ 2, 3 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beantragt und im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.

Landschaftsschutz

Im Landschaftsplan V „Simmerath liegt der Ergänzungsbereich („C-Fläche) nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (2.2-18 „Heckenlandschaft um Eicherscheid“), es sind jedoch keine geschützten Landschaftsbestandteile, auch keine geschützten Biotope oder Gehölzbestände von der Änderung betroffen.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Planung nach derzeitigem Kenntnisstand als artenschutzrechtlich unbedenklich eingestuft werden kann. Die Artenschutzvorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Es ist davon auszugehen dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung bestehen, da die Darstellung neuer Bauflächen bei der Neuaufstellung des Flächen-

nutzungsplanes mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden ist und die Fachbehörde der Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle nicht widersprochen hat.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist allerdings an der Ostseite des Flurstückes 437 die Anpflanzung einer Rotbuchenhecke (Ziffer 5.2-64) „zum frühzeitigen Aufbau einer landschaftlichen Eingrünung eines geplanten Baugebietes“ verzeichnet.

Da die im Landschaftsplan vorgesehene Hecke bei Einbeziehung der neuen Fläche die vorgenannte Aufgabe eines Abschlusses der Bebauung an der ursprünglich vorgesehenen Stelle nicht erfüllen kann, soll, abweichend von der Darstellung in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes, nunmehr als Siedlungsabschluss und optische Trennung zwischen freier Landschaft und Wohnbebauung, eine ca. 90 m lange Rotbuchenhecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 480 und 498 (Außengrenze der Ortslagen-Ergänzungssatzung) gepflanzt werden. In dieser Hecke sind (in einem regelmäßigen Abstand zwischen 5 und 7m) landschaftsraumtypische Durchwachser vorzusehen.

Darüber hinaus sind entlang der zukünftigen inneren Grundstücksgrenzen Buchen-Schnitthecken anzulegen.

Zur Verstärkung der Durchgrünung ist weiterhin im Zuge der Bebauung pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen von grundstücksbegleitenden Hecken und Bäumen) wird eine Beeinträchtigung der Schutzziele für das Landschaftsschutzgebiet verhindert. Zugleich wird die Biotopverbundfunktion durch die vorgesehenen Neupflanzungen verstärkt.

Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen werden derzeit von den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung erfasst. Mit „In-Kraft-Treten“ der 4. Ergän-zungssatzung tritt jedoch, gemäß § 29, Abs. 4 Landschaftsgesetz NW, der Landschaftsschutz für diesen Bereich außer Kraft.

Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen

Im Falle von „Ergänzungssatzungen“ gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 ist § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 4-6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) anzuwenden.

Durch die Einbeziehung von Grundstücken („C“-Flächen) in die Innenbereichssatzung werden Eingriffe auf Teilflächen des Ergänzungsbereiches von ca. 3.375 m². ermöglicht.

Die Ergänzungsatzung enthält zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Textliche Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke sowie ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Vorgesehen sind die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken sowie die Anlage von Hecken entlang der inneren Grundstücksgrenzen.

Die vorstehend genannten Anpflanzungen, wie auch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt (siehe auch Textliche Festsetzungen), der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

Der Verlust der Weideflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es besteht somit eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Entsprechend der ökologischen Funktion und seiner Bedeutung für den Naturhaushalt ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Da der Wegfall des Grünlandes innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden kann, ist vorgesehen den –nach Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahme– verbleibenden, rechnerisch ermittelten, Wertverlust von 12.631 Punkten (Berechnung nach Froelich & Sporbeck, siehe Anlage) durch eine Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Simmerath auszugleichen.

Für die Abbuchung aus dem Ökokonto ist der Gemeinde Simmerath ein finanzieller Ausgleich zu bezahlen. Die Kosten werden anteilig auf die künftigen Grundstückseigentümer umgelegt. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Simmerath und den Grundstückseigentümern eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist zwischenzeitlich erfolgt.

aufgestellt: Kall, Januar 2012

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr- OL-Eichers-Brommersbach 01-2012 .doc
24.01.2012

Textliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in den mit „C" gekennzeichnete Flächen

1.1 Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden, eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben.

1.2 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

1.3 Außerhalb der nördlichsten Grenze des Plangebietes ist die Lagerung von Bodenaushub oder Baustoffen sowie das Abstellen von Baufahrzeugen unter Verweis auf die geltenden Schutzgebietsbestimmungen untersagt.

Bereiche außerhalb der nördlichsten Grenze nördlich der Ortslagenabgrenzung dürfen auch mit Verweis auf die geltenden Schutzgebietsbestimmungen auch temporär nicht für Bautätigkeiten o. ähnliches in Anspruch genommen werden.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

2.1 In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist an der Ostseite des Flurstückes 437, als Maßnahme „zum frühzeitigen Aufbau einer landschaftlichen Eingrünung eines geplanten Baugebietes", die Anpflanzung einer Rotbuchenhecke (Ziffer 5.2-64 der textlichen Festsetzungen zum LP V „Simmerath") verzeichnet. Da die im Landschaftsplan vorgesehene Hecke bei Einbeziehung der neuen Fläche die vorgenannte Aufgabe eines Abschlusses der Bebauung an der ursprünglich vorgesehenen Stelle nicht erfüllen kann, soll sie, abweichend von der Darstellung in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes, nunmehr als Siedlungsabschluss und optische Trennung zwischen freier Landschaft und Wohnbebauung, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 498 und 480 (Außengrenze der Ortslagen-Ergänzungssatzung) gepflanzt werden.

Es ist eine Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica, 5 Stck. pro lfm, geeigneter Herkunft oder entsprechende Forstware, 60-100 cm), anzulegen und mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Mindesthöhe von 1,5 m zu entwickeln.

Bereits bei der Anlage dieser Hecke sind in einem regelmäßigen Abstand zwischen 5 und 7m landschaftsraumtypische Durchwachser (Rotbuche, Fagus sylvatica, Höhe 120 bis 150 cm).vorzusehen.
Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen.

Entlang der Hecke ist beidseitig jeweils ein 1m tiefer Krautsaum zu entwickeln, der extensiv zu pflegen ist.

2.2 Bei einer Bebauung der Grundstücke der C-Fläche, sind zur Verstärkung der Durchgrünung weiterhin

- 1m breite Buchen-Schnitthecken entlang der inneren, neu entstehenden, seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie
- pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Arten z.B.

Bergahorn	–	Acer pseudoplatanus
Eberesche	–	Sorbus aucuparia
Esche	–	Fraxinus excelsior
Feldahorn	–	Acer campestre
Rotbuche	–	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	–	Quercus robur
Traubeneiche	–	Quercus petraea
Vogelkirsche	–	Prunus avium
Winterlinde	–	Tilia cordata

2.3 Die Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der jeweiligen Rohbaumaßnahme durch den Vorhabensträger zu erfolgen.

3. Restausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath

Da die durch die im Rahmen der 4. Ergänzung der Ortslagenabgrenzung Planung ermöglichten Eingriffe nicht vollständig auf den Grundstücksflächen kompensiert werden können, erfolgt der restliche Ausgleich durch eine entsprechende Belastung des Ökokontos der Gemeinde Simmerath.

Der –nach Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahme verbleibende rechnerisch ermittelte Wertverlust von 12.361 Punkten (Berechnung nach Froelich & Sporbeck, siehe Anlage) ist durch eine Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Simmerath auszugleichen.

Für die Abbuchung aus dem Ökokonto ist der Gemeinde Simmerath ein finanzieller Ausgleich zu bezahlen.

aufgestellt: Kall, Januar 2012

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr- OL-Eichers-Brommersbach 01-2012 .doc
24.01.2012