

Satzung
der Stadt Erfstadt über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34
Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) im Ortsteil Borr - Sportplatz

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage**
2. **Planungsziel**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**
6. **Festsetzungen**
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
7. **Umweltbelange und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**
8. **Bodenordnung, Durchführungskosten**
9. **Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Anlage

- Ermittlung und Bewertung relevanter Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgte am 25.09.2018 und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 22.11.2018 bis 21.12.2018 .

2. Planungsziel

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) in den bebauten Bereich des Ortsteiles Borr.

Mit dieser Satzung soll eine Außenbereichsfläche zur städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Ortslage in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Im Rahmen dieser Planung sind insbesondere die städtebaulichen Zielsetzungen einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung unter Beachtung der ortsspezifischen städtebaulichen Gegebenheiten und der Lage am Ortsrand zu berücksichtigen.

3. Plangebietsbeschreibung

Der Planbereich umfasst 3.804 qm als Wiese genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand von Borr. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Einbeziehungssatzung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes in Borr, der ehemals als Parkplatz für den Sportplatzbetrieb genutzt und mit dem Umkleidegebäude bebaut war. Die Fläche schließt unmittelbar an die Bebauung des Bendenweges an und wird im Süden durch die vor einigen Jahren neu angelegte Streuobstwiese und eine Geländekante begrenzt. Die das Plangebiet umgebene vorhandene ortsbildprägende Bebauung besteht aus einer aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit giebel- und traufständigen Satteldächern.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (22.06.1999) als „Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 4 „Zülpicher Börde“. Schutzfestsetzungen sind nicht betroffen.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen der Stadt nicht vor.

5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Bendenweg.

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist bzw. wird sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in die städtische Kläranlage in Köttingen entsorgt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf den jeweiligen Grundstücken über Belebtsbodenschichten und/oder Muldenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. In der Satzung ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

6. Festsetzungen

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Angepasst an die bestehende und ortsbildprägende Wohnbebauung in der Nachbarschaft ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhaus- oder Doppelhäuser vorgegeben und entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren ist, aufgrund der Geländesituation (Geländekante) und der exponierten Lage am Ortsrand zur städtebaulichen sinnvollen Eingrenzung der Bebauung, eine überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgelegt.

7. Umweltbelange und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Das Plangebiet weist aufgrund der ehemaligen Nutzung (Umkleidekabinen und Zuschauerterrasse), der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Verkehr, Anwohner und Grünlandnutzung keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten bedeutsame Lebensräume zu bieten. Sodass den geplanten Vorhaben im Rahmen der vorliegenden Satzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht entgegenstehen.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt einen Biotopwert von 4.506 Punkten und die geplanten Biotoptypen im Plangebiet einen zukünftigen Biotopwert von insgesamt 4.617 Punkten. Somit wird durch die Realisierung der geplanten Wohnbauflächen die internen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und insbesondere dem vorgesehenen Ausgleich (Hecke zur Ortsrandeingrünung) im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei Realisierung der Vorhaben im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Borr – Sportplatz“ unter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter verbleiben werden.

(siehe hierzu auch die Anlage „Ermittlung und Bewertung relevanter Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ als Anlage zu dieser Begründung)

8. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist bisher nicht vorgesehen.

9. Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Als Ergebnis der Trägerbeteiligungen wurden zu folgenden Aspekten Kennzeichnungen und Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Kennzeichnung

- In den zeichnerischen Festsetzungen wurde der Teil des Plangebietes, in dem sich humose Böden befinden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet. Zudem wurde in die textlichen Festsetzungen unter Kennzeichnung zusätzlich auf die Normen Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW hingewiesen.

Hinweise

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen:

- dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S befindet und dass die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechende Bedeutungsbeiwert zu berücksichtigen sind.
- dass für Gebäude entlang des Geländesprunges der Nachweis für den Grenzzustand des Versagens durch Verlust der Gesamtstandsicherheit GEO-3 zu führen ist.
- dass vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der "Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises" zu beantragen ist.
- In der zeichnerischen Darstellung wird der Geländesprung als „Nachrichtliche Übernahme“ dargestellt.
- Dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur Kampfmittelüberprüfung empfohlen. Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln zu benachrichtigen.

Die Ergänzungssatzung Erftstadt – Borr, Sportplatz hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung in der Zeit vom 22.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 08.04.2019

Seyfried
(Seyfried)

- Amtsleitung -
Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung