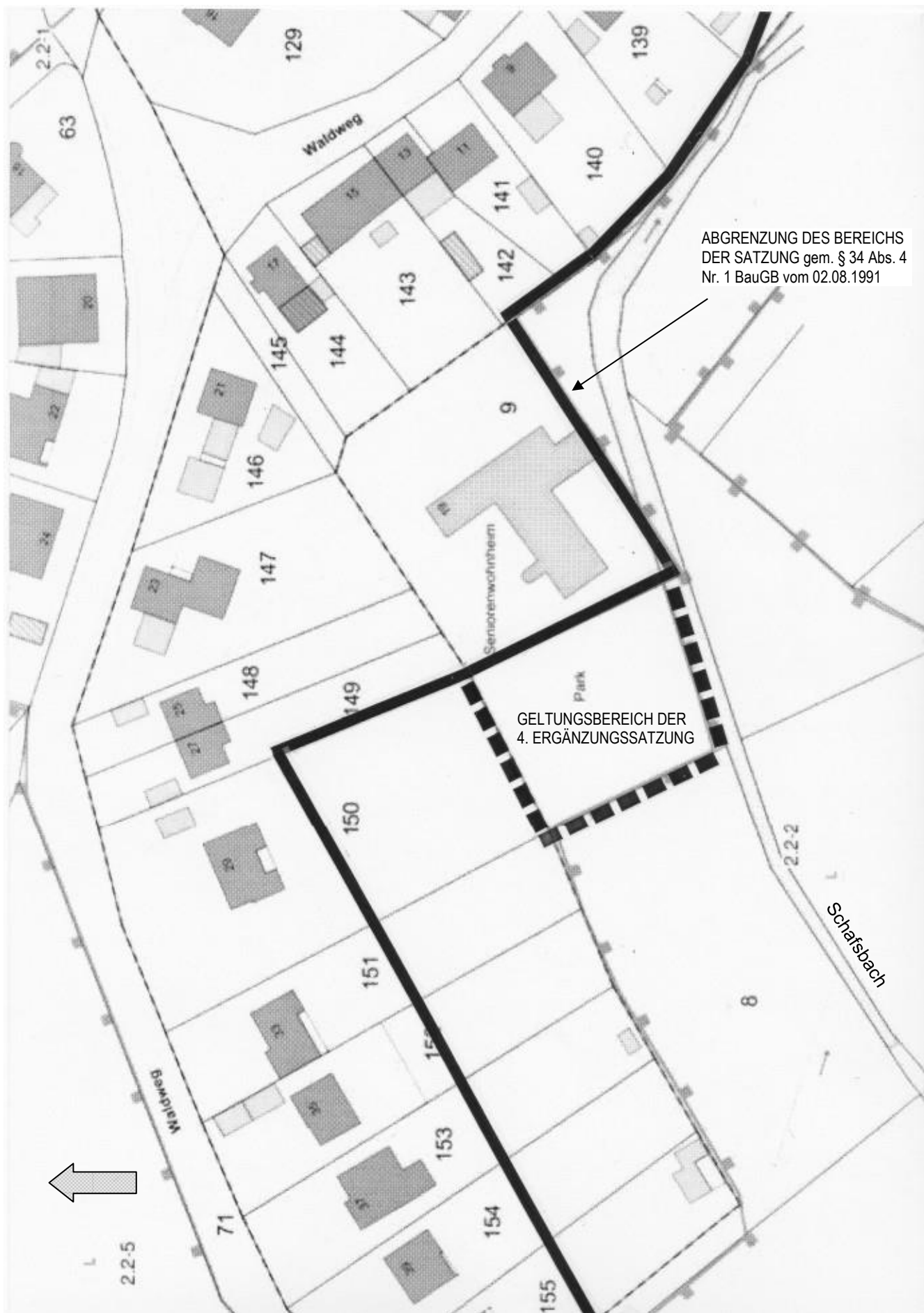


**STADT HEIMBACH
ORTSTEIL HERGARTEN**

**4. ERGÄNZUNGSSATZUNG
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Karte M ca. 1:1.000**





Bekanntmachung der 4. Ergänzungssatzung der Stadt Heimbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Innenbereich Heimbach-Hergarten

Die von der Stadtvertretung Heimbach in ihrer Sitzung am 27.04.2017 beschlossene 4. Ergänzungssatzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Damit tritt die Satzung in Kraft.

Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Einbeziehung eines Teilbereiches des Flurstückes Nr. 9, Flur 43 in Hergarten in den Innenbereich geschaffen.

Die Satzung kann einschließlich ihrer Begründung und der Bewertung der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft ab sofort im Rathaus der Stadt Heimbach, Hengebachstraße 14, 52396 Heimbach, Zimmer 14, während der Dienststunden, insbesondere montags bis freitags von 8.30 - 12.30 Uhr und dienstags von 14.00 - 17.00 Uhr von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann auch über den Inhalt der Änderung Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Erlass der Satzung eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder sonstiger ortsrechtlicher Bestimmungen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Änderung der Satzung ist nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Heimbach vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

52396 Heimbach, den 18.05.2017

Stadt Heimbach
Der Bürgermeister

Peter Cremer

Auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) jeweils in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Heimbach in seiner Sitzung am 27.04.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bereich der 4. Ergänzungssatzung gemäß § 34, Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst am westlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hergarten einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, der Gemarkung Hergarten. In dem Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, der innerhalb des rechtsverbindlichen Satzungsbereichs gem. § 4 Nr. 1 BauGB liegt, befindet sich bereits das Pflegewohnhaus Waldweg 19.

Die Lage der von der 4. Ergänzungssatzung erfassten Flächen ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet.

§ 2

Ziel der 4. Ergänzungssatzung Hergarten ist die Einbeziehung des gesamten Flurstücks Nr. 9, Flur 43, in den Innenbereich, um die bauliche Erweiterung der vorhandenen Pflegeeinrichtung „Pflegewohnhaus Hergarten Waldweg 19“ zu ermöglichen:

- Auf dem von der 4. Ergänzungssatzung erfassten Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, ist die Errichtung eines höchstens zweigeschossigen Gebäudes zulässig. Die Anlage dient sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken, es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Pflegewohnhauses Hergarten Waldweg 19.
- Entlang des Schafsbachs ist ein mindestens 5 m breiter Bereich als Uferzone von jeglicher Bebauung oder Versiegelung frei zu halten. Mauern, Zäune, Wege, Aufschüttungen und sonstige Uferbefestigungen sind ebenfalls nicht zulässig.
- Für das Plangebiet sind als Dachform, ausgenommen Garagen und kleineren untergeordneten Baukörpern, geneigte Dächer festgesetzt.
- Das Grundstück wird über die bestehende Zufahrt zum Haus Waldweg Nr. 19 erschlossen. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über den Waldweg.

§ 3

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Bebauung und sonstige Versiegelungen kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Defizit von 3.372 Punkten. Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen muss zwischen der Stadt Heimbach und dem Kreis Düren ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heimbach, den 18.05.2017



.....
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

1. Ausgangssituation

Der ca. 1.215 m² große Ergänzungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hergarten einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, der Gemarkung Hergarten. In dem Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, der innerhalb des rechtsverbindlichen Satzungsbereichs gem. § 4 Nr. 1 BauGB liegt, befindet sich bereits das Pflegewohnhaus Waldweg 19.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel dieser Satzung ist die Einbeziehung der gesamten Fläche des Flurstücks Nr. 9, Flur 43, in den Innenbereich, um die bauliche Erweiterung der vorhandenen Pflegeeinrichtung „Pflegewohnhaus Hergarten Waldweg 19“ zu ermöglichen.

Ein privater Träger unterhält drei Pflegewohnhäuser „PWH – Pflegewohnhäuser“: in Hergarten zwei und in Vettweiß ein Pflegewohnhaus. Die Betriebsaufnahme des Pflegeheims „Pflegewohnhaus Hergarten Kermeterstraße 12“, erfolgte im Jahr 1993. Dieses Pflegewohnhaus ist eine vollstationäre Einrichtung mit einem eingestreuten Kurzzeitpflegeplatz. Insgesamt stehen 21 Pflegeplätze zur Verfügung, die auf 3 Wohngruppen aufgeteilt sind.

Das „Pflegewohnhaus Hergarten Waldweg 19“ wurde im Jahr 1995 in Betrieb genommen. Es handelt sich um eine vollstationäre Einrichtung mit einem eingestreuten Kurzzeitpflegeplatz. Insgesamt stehen 36 Pflegeplätze zur Verfügung, die auf 5 Wohngruppen aufgeteilt sind.

Diese beiden Häuser gehören zur „älteren“ Generation von Pflegeeinrichtungen, die nach den Vorschriften des Landespflegegesetzes gebaut wurden und bis 2018 Bestandschutz genießen. Das GEPA NRW tritt die Nachfolge des Landespflegegesetzes und des bisherigen Wohn- und Teilhabegesetzes an. Es besteht aus zwei Teilen: Artikel 1 umfasst das Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG), das die Gestaltung der Pflegeinfrastruktur regelt; Artikel 2 beinhaltet das überarbeitete Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG), das die Mindestanforderungen für Pflege- und Wohnangebote in der Alten- und in der Behindertenhilfe regelt. Das GEPA ist nach Verkündung des Gesetzes am 16. Oktober 2014 in Kraft getreten.

Aus dieser neuen gesetzlichen Regelung ergeben sich erhebliche bauliche Veränderungen, insbesondere für die Einrichtung am Waldweg, die nur durch eine Erweiterung des Baukörpers zu kompensieren sind. Ansonsten würde das Haus 12-14 Plätze verlieren und wäre in dieser Größenordnung wirtschaftlich nicht mehr aufrecht zu erhalten. Um dies zu verwirklichen, ist es notwendig die Bebauung zu erweitern, und somit das gesamte Flurstück Nr. 9, Flur 43, einzubeziehen. Das Grundstück gehört dem privaten Träger der „PWH – Pflegewohnhäuser“.

Ergänzend sei noch aufgeführt, dass die Pflegewohnhäuser Hergarten seit nunmehr über 20 Jahren zu den bedeutenden Arbeitgebern im Stadtgebiet gehören, zurzeit sind ca. 70 Mitarbeiter beschäftigt. Nächstgelegene Städte sind Heimbach (5 Km), Gemünd (8 Km), Düren (20 Km). Zur Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Zülrich) sind es 12 km, und zu der nächst gelegenen Bahnstation Heimbach rund 5 km. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 3 Gehminuten von der Einrichtung.

Das Verfahren der 4. Ergänzungssatzung des Stadtteils Hergarten wird gem. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

3. Geltende Planungen

Der Bereich der 4. Ergänzungssatzung ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heimbach als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan 6 Heimbach befindet sich die betroffene Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile sind darin ebenfalls nicht enthalten.

Für den Ortsteil Hergarten besteht eine Satzung zur Klarstellung der Innenbereichsgrenzen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 02.08.1991.

4. Festsetzungen

Die unter § 2 getroffenen Festsetzungen soll einerseits ein angemessenes Bauprogramm ermöglichen, damit die neuen gesetzlichen Anforderungen ohne Reduzierung der Heimplätze erfüllt werden können und somit auch qualitativ hochwertiger Wohnraum für ältere und behinderte Menschen geschaffen werden kann. Andererseits wird eine Anpassung an das bebaute Umfeld insbesondere im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse gewährleistet. Zu den Einfügsungsgrundsätzen gehört auch die Angleichung an die im Dorf vorherrschende Gestaltung der Dachform. Zum angrenzenden Schafsbach wird eine Uferzone vom mindestens 5 m eingehalten.

5. Umweltbelange

5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Durch das Büro lana•plan, Nettetal, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Bericht vom 19. September 2016 wird die Situation wie folgt dargestellt: „Auf dem zu überplanenden Gelände ist z.Z. überwiegend Wiese bzw. Rasen mit Gehölzgruppen, überwiegend Obstbäume vorhanden. Am Rand wird das Gebiet von bestehenden Wohngebieten mit Gärten und Wiesen umrahmt.“

Wertvollen alten Baumbestand gibt es innerhalb dieses Untersuchungsgebietes nicht. Die Obstbäume sind mittel alt. Am westlichen Rand sind ältere Nadelgehölze vorhanden. Baumhöhlen gibt es nicht, weder in den Obstbäumen, noch in den Nadelgehölzen. Der überwiegend rasenartige Unterwuchs kommt als Lebensraum für planungsrelevante Arten nicht in Frage.

Von der gesamten Maßnahme sind keine geschützten Biotoptypen betroffen. Ein großer Teil der Fläche gehören zur Verbundfläche „Muldenauer Bach mit Steinbach und Vlattener Bach“. Im Südwesten gehört ein kleiner Teil zum schutzwürdigen Biotop „Vlattener Bach bei Vlaten und Hergarten“. Das LSG Vlattener Bach grenzt direkt an das Grundstück.“

Das Büro lana•plan kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung: „Von allen im Messtischblatt Züllich 5305 (Quadrant 3) vorkommenden planungsrelevanten Arten, die auf parkartigen Grünflächen (hier Rasenfläche mit Obstbäumen) vorkommen können, kann bei genauer Betrachtung nur bei wenigen Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus oder ggf. dem Steinkauz davon ausgegangen werden, dass sie das kleine Untersuchungsgebiet als Jagdraum überhaupt nutzen. Es wurden keine Höhlen festgestellt, keine Horste oder andere Nester. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Arten oder andere noch weniger wahrscheinliche Arten, diese kleine parkähnliche Fläche als Fortpflanzungshabitat überhaupt nutzen, ist sehr gering. Andere Arten können komplett ausgeschlossen werden.“

Winterquartiere für Fledermäuse können ausgeschlossen werden. Sommerquartiere können aufgrund der Begehung und bei nicht Vorhandensein von Höhlenbäumen und/oder Nischen ausgeschlossen werden. Der am Rand vorbeifließende Bach ist zu schützen, als Lebensraum für die planungsrelevanten Arten Springfrosch und Schlingnatter ist er suboptimal. Der Bach kann aber für diese Arten Verbundfunktionen haben. Daher ist der Bach zu schützen und nicht zu verändern oder durch Baumaßnahmen zu beeinträchtigen. Da Obstwiesen bzw. Obstgärten immer seltener werden, ist ein Ausgleich anzustreben. Damit würde auch weiterhin genügend Jagdraum für beispielsweise den Steinkauz zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist auszuschließen, dass die möglicherweise mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit dort vorkommenden planungsrelevanten Arten von der Planung und deren Auswirkungen betroffen sind.“ Als Vermeidungsmaßnahmen werden genannt:

- „Ersatz der zu fällenden Obstbäume (6 Stück) auf der Nachbarwiese oder anderer Wiese in der Nähe.
- Baulicher Abstand von 5 m zum Bach, gemessen von der oberen Böschungskante, Uferstreifen dürfen während der Bauzeit auch nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der Bach darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Müll, Einleitungen etc.). Hierzu ist ggf. ein ökologische Bauleitung einzurichten
- Durchführung von fördernden Maßnahmen für Steinkauz und Fledermäuse, Aufhängung von Fledermauskästen und Steinkauzröhren o. ä.“

5.2 Eingriffsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff ergibt folgendes Bild:

Biotoptypen gemäß Bestand				
Code	Biotoptyp	Wert	Fläche	Gesamtwert
	Versiegelte Fläche	0	0	0
	Rasenflächen mit befestigten Fußwegen	2	450	900
	5 m breite Randfläche mit Ufergehölzen	3	165	495
	6 wegfällende Obstbäume	6	600	3.600
Gesamtwert				4.995

Biotoptypen gemäß Planung (Analog zu Wohngebiet: GRZ 0,4)				
Code	Biotoptyp	Wert	Fläche	Gesamtwert
	Versiegelte Fläche	0	486	0
	5 m breite Fläche mit Ufergehölzen	3	165	495
	Übrige nicht überbaubare Fläche	2	564	1.128
Gesamtwert				1.623

Differenz				3.372
------------------	--	--	--	-------

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich eine Punktedifferenz von 3.372 Punkten. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Bebauung und sonstige Versiegelungen kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Empfohlen wird ein Ausgleich auf der westlich angrenzenden Wiese oder auf der gegenüberliegenden Wiese südlich des Bachlaufs. Deshalb sind zum Ausgleich des Eingriffs 20 Bäume - lebensraumtypische Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm) - auf den Flurstücken 11 und 12, Flur 43, Gemarkung Hergarten anzupflanzen.

Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Heimbach und dem Kreis Düren ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Darüber hinaus ist eine grundbuchliche Absicherung erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers

Der Bereich wird an die zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigung angeschlossen, die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch das in der Ortschaft vorhandene Mischsystem gewährleistet.

7. Verkehrserschließung

Das Grundstück wird über die bestehende Zufahrt zum Haus Waldweg Nr. 19 erschlossen. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über den Waldweg.

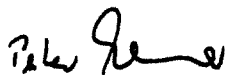
8. Zusammenfassung

Durch die 4. Ergänzungssatzung werden die Erweiterung und damit auch der Erhalt der bestehenden Pflegeeinrichtung ermöglicht. Den Belangen des Umweltschutzes wird durch die in der 4. Ergänzungssatzung festgesetzten Maßnahmen entsprochen. Das Büro lana•plan führt abschließend aus: „CEF-Maßnahmen [Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion] sind nicht erforderlich, da unter den o.g. Bedingungen keinerlei Betroffenheit für planungsrelevante Arten vorliegt. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die 4. Ergänzungssatzung der Innenbereichssatzung Heimbach-Hergarten, sowie durch Auswirkungen daraus unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.“

Aus Sicht der Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken zum Hochwasserschutz. Eine Überprüfung durch den Kreis Düren (Schreiben vom 30. Juni 2016) ergab folgendes: „Das Gelände auf der linken Seite liegt höher als die Flächen rechts des Schafsbaches. Bei einer erhöhten Wasserführung werden die Flächen rechtsseitig überflutet, so dass das zu bebauende Grundstück nicht im Überschwemmungsgebiet des Schafsbaches liegt. Somit kann auf einen hydraulischen Nachweis verzichtet werden.“

Negative Auswirkungen sind aus den genannten Gründen bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Bebauung sind nicht erforderlich.

Heimbach, den 18.05.2017



.....
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO B A V A J

DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

.....
Planer

**STADT HEIMBACH
ORTSTEIL HERGARTEN**

**4. ERGÄNZUNGSSATZUNG
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Karte M ca. 1:1.000**

