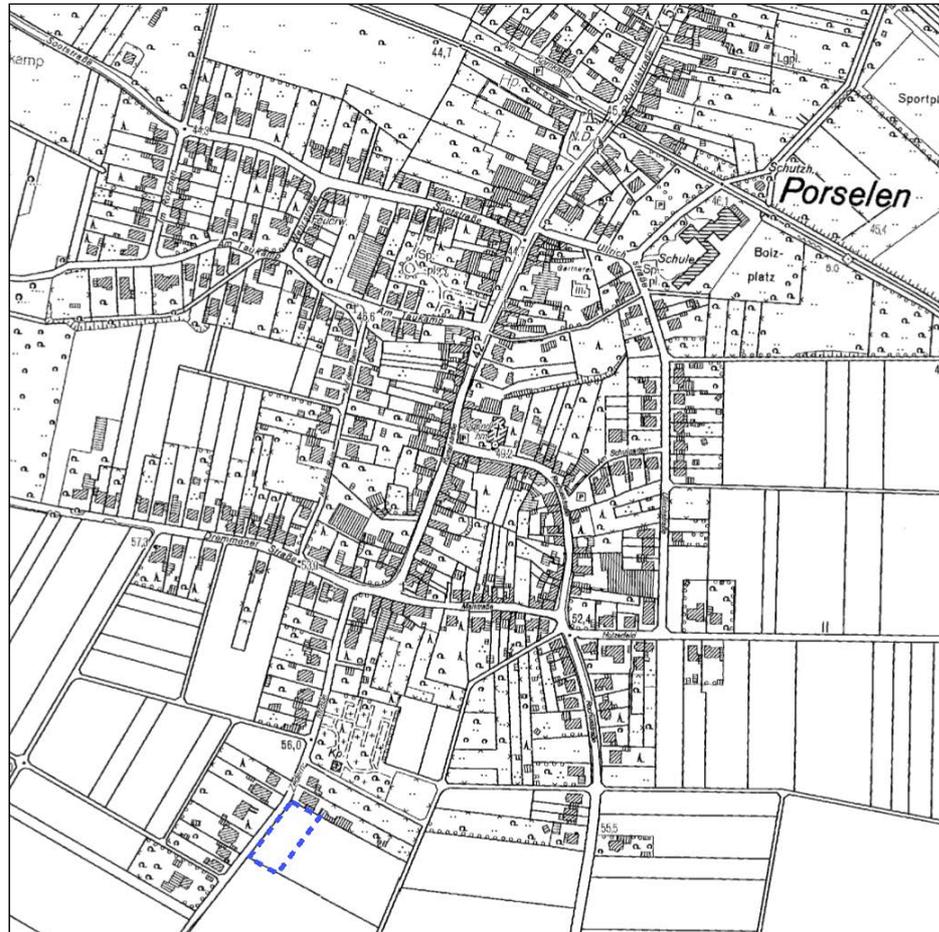


STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss der
1. Änderung der Ortslagensatzung
Heinsberg-Porselen im Bereich der Zedernstraße
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Veranlassung und Planziel**
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.3 Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Landschaftsschutz**
 - 1.5 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**
- 2. Inhalt und Festsetzungen**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.2 Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung**
 - 2.3 Grundwassersituation**
 - 2.4 Baugrundverhältnisse**
- 3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange**
 - 3.1 Zusammenfassung der Landschaftsanalyse**
 - 3.2 Zusammenfassung der Eingriffsbewertung**
 - 3.3 Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Veranlassung und Planziel**

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung eines Teils der im Außenbereich liegenden Fläche in der Gemarkung Porselen, Flur 8, Flurstück 79 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich. Die südlich unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Parzelle (Nr. 78) wird auf eindringlichen Wunsch des Grundstückseigentümers, trotz vorliegender Prägung, nicht in die Ortslagensatzung einbezogen, da diese Parzelle auch weiterhin einer Agrarnutzung vorbehalten sein soll.

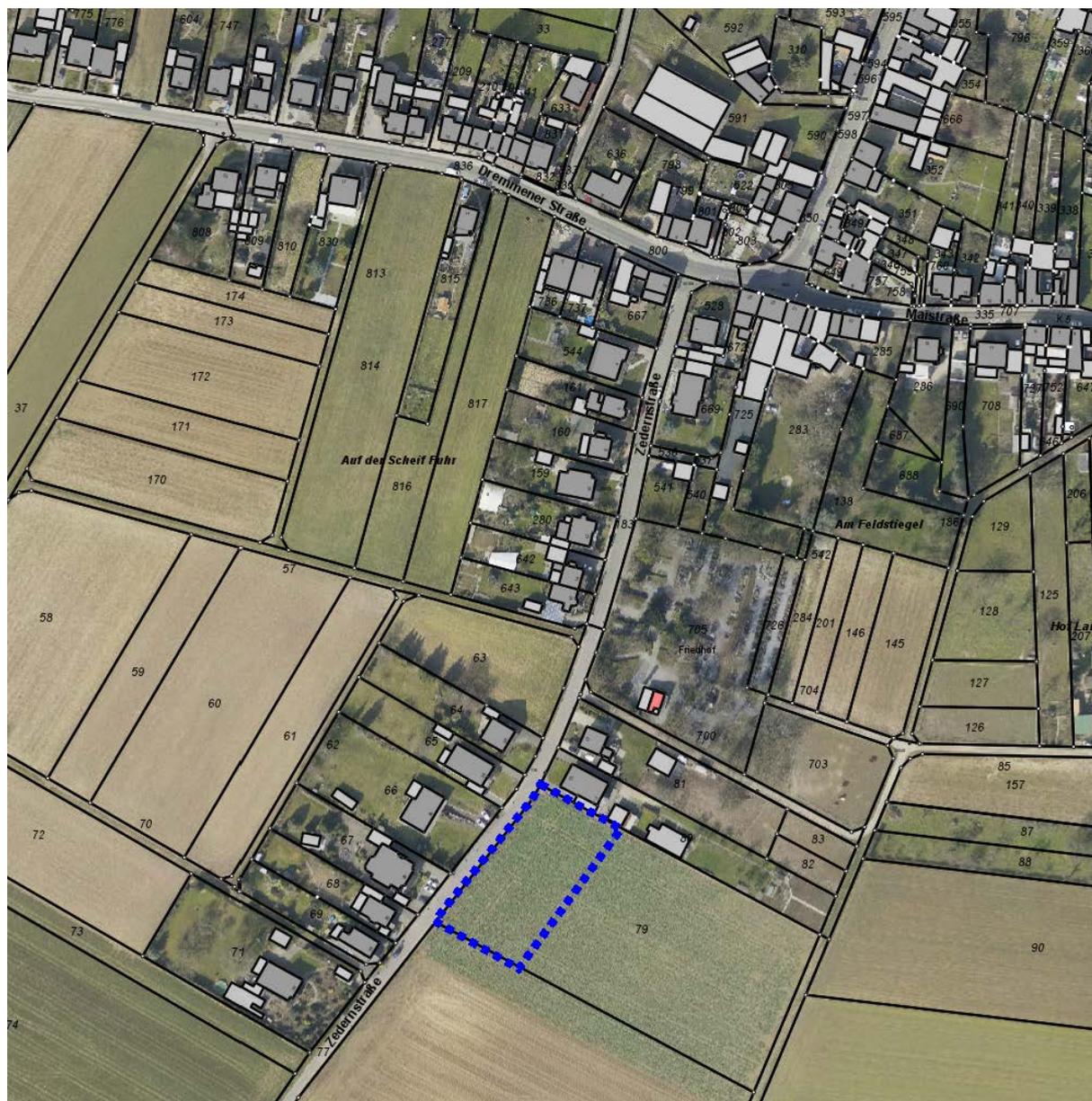
Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 BauGB ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im unbeplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in die Satzung. Die Stadt Heinsberg macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet, Festsetzungen zu treffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung der Ortslagensatzung liegt östlich der Zedernstraße und erweitert die nördlich sowie westlich angrenzende Wohnbebauung. Die bestehende Wohnbebauung ist planungsrechtlich über die rechtskräftige Ortslagensatzung für Heinsberg-Porselen gem. § 34 BauGB gesichert.

Mit der Erweiterung dieser Satzung werden drei zusätzliche Baugrundstücke geschaffen.

Die Gesamtfläche der Ortslagenerweiterungssatzung ist ca. 2.015 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortslagensatzung Heinsberg-Porselen sowie für den bereits bebauten Bereich innerhalb der bestehenden Ortslagensatzung Fläche für die Landwirtschaft dar. Es ist beabsichtigt in einem späteren Flächennutzungsplanänderungsverfahren, die Bereiche der Ortslagensatzung Porselen, die nicht als Baufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, anzupassen.

1.4 Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes I/3 ‚Geilenkirchener Wurmthal‘, der für diesen Bereich keine Schutzausweisung vorsieht

1.5 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Der Satzungsgebiet befindet sich am Südrand der Ortslage von Porselen, östlich der Zedernstraße im Anschluss an die südlich vom Friedhof gelegenen Wohnbebauung.

Von der Planung ist im Wesentlichen ein Teil einer landwirtschaftlichen Fläche betroffen.

Grün- und Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

2. Inhalt und Festsetzungen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, die in § 34 Abs. 5 genannten Voraussetzungen liegen vor. Mit der Satzung wird die Schaffung an städtebaulich vertretbarer Stelle begünstigt. Die städtebauliche Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich ist in Verbindung mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB vertretbar.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d. h. das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, dass die zulässige Nutzung der von der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB erfassten Grundstücke hinreichend bestimmt ist. Ist die Prägung der umgebenden Bebauung zu diffus, können gem. § 34 Abs. 5 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, die die zulässige Bebauung festlegen.

Der normative Teil der Satzung beschränkt sich auf die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Darüber hinaus sollen einzelne Maßnahmen zum Artenschutz (Baufelddräumung, Fledermausvorkommen, Nisthilfen) festgesetzt werden.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach dem Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 BauGB. Die umgebene Siedlungsstruktur entspricht der einer Wohnbaufläche. Sie ist vorherrschend geprägt von Wohngebäuden als Einzelhäuser. Diese in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind der Maßstab für die im Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortslagensatzung zulässigen Art der Nutzung gem. § 34 BauGB.

2.2 Erschließung

Die geplante Bebauung wird über die vorhandene Zedernstraße erschlossen.

In der Straße befindet sich zwar eine Trennkanalisation, in die jedoch nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Auf Grund der Überlastung des Gewässersystems sind keine zusätzlichen Niederschlagswassereinleitungen möglich. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke im Bereich der 1. Änderung der Ortslagensatzung auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Die notwendigen Versickerungsanlagen können auf Grund der geplanten Grundstücksgrößen und der ausreichenden Flurabstände zum Grundwasser hergestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heinsberg sichergestellt. Im Zuge der Herstellung der Gasversorgung im Stadtteil Porselen ist die Verlegung im Bereich der Zedernstraße seitens des Netzbetreibers geplant.

2.3 Grundwassersituation

Der Grundwasserstand liegt derzeit 11,0 m unter Flur. Nach der Grundwasserprognose des Erftverbandes vom März 2014 würde sich für den Fall der vollständigen Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch ein Grundwasserstand von 5,0 – 10,0 m unter Gelände einstellen. Bei der Bebauung sind daher keine baulichen Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu berücksichtigen.

2.4 Baugrundverhältnisse

Nach den Bodenkarten des Landes NRW wird für den Bereich der Änderung der Ortslagensatzung Boden ausgewiesen, der humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aufgrund auf kurzer Distanz stark wechselnder Bodenschichten, können diese selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Aus den vorgenannten Gründen wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NW zu beachten sind. Darüber hinaus wird der Bereich der 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen mit dem Planzeichen Nr. 15.11 als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten. § 34 Abs. 4 BauGB regelt, dass bei Ergänzungssatzungen die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatschG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein stadtoökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamttraumes.

3.1 Zusammenfassung der Landschaftsanalyse (s. Seite 12 des Fachbeitrags)

Im Rahmen der Landschaftsanalyse wurden die bedeutsamen Funktionen des Naturhaushalts herausgearbeitet und bewertet. Für den Boden sind dies die gute physiko-chemische

Bodenfilterwirkung, die hohe nutzbare Wasserkapazität, die mittlere Grundwasserneubildungsrate und die Gefahr verminderter Schadstoffbindung durch reduzierende Milieubedingungen. Die potentielle Biomasseproduktion liegt im hohen Bereich. Die ertragreichen Böden sind für Land- und Forstwirtschaft gut geeignet, wegen der geringen Größe des Planungsgebietes spielt dies jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Es treten Bearbeitungsschwierigkeiten bei Staunässe auf. Die Böden sind druckempfindlich. Klimatisch sind die großen waldlosen Flächen der Lößbörde für einen guten Luftaustausch und damit auch für die Be- und Entlüftung der bebauten Bereiche bedeutsam.

Der Biotopwert des im Planungsgebiet vorkommenden Ackerlands wird als gering eingestuft. Die speziellen Aspekte des europäischen Artenschutzes werden gesondert bewertet. Das Planungsgebiet hat hinsichtlich der landschaftlichen Aspekte und hinsichtlich der Erholung keine besondere Bedeutung. Die Ortsrandlage erfordert jedoch eine Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft.

3.2 Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Im Gartenbereich wird eine naturschutzrechtliche Kompensation von ca. 50 % erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 2.014 Punkten entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 504 qm (bei einer Aufwertung von 4 Stufen). Die Anlage einer Obstwiese auf Ackerland (bei flächiger Ausprägung) entspricht einer solchen Aufwertung. Die errechnete Flächengröße darf nicht quadratmetergenau interpretiert werden. Es handelt sich um die fachlich begründete Abschätzung einer Größenordnung.

3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Vorprüfung der ermittelten planungsrelevanten Arten zeigt, dass bei Umsetzung des Planungsvorhabens Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen in dieser Artengruppe nicht wahrscheinlich sind.

Dies beruht zum einen darauf, dass die Bodenbrüter mit Präferenz für Ackerland (und damit in der Regel für „Offenlandschaft“) unter den geprüften Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit Ortsrandlagen meiden. Zunehmende anthropogene Störungen und umherstreifende Haustiere sind weitere Gründe, warum sich diese Arten vom Siedlungsbereich fern halten. Gleichwohl kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass durch die Erweiterung des Ortsrandes einzelne Lebensstätten dieser Arten tangiert werden, zumal sich geschützte Brutreviere über mehrere Hektar erstrecken können. Dies gilt im Übrigen nicht nur für die planungsrelevanten Arten (Feldlerche, Wiesenpieper, Wachtel, Feldschwirl, Rebhuhn, Kiebitz), sondern auch für „Allerweltsarten“ (die hier nicht einzeln angesprochen wurden), denn der rechtliche Schutz erstreckt sich auf alle europäischen Vogelarten.

Arten (Feldlerche, Wiesenpieper, Wachtel, Feldschwirl, Rebhuhn, Kiebitz), sondern auch für „Allerweltsarten“ (die hier nicht einzeln angesprochen wurden), denn der rechtliche Schutz erstreckt sich auf alle europäischen Vogelarten.

Hinreichende Sicherheit kann allerdings durch eine einfache Vermeidungsmaßnahme erzielt werden: Baufeldräumung (auch für künftige Gartenflächen) und Baubeginn in den Wintermonaten. Danach sind längere Baupausen bis zum Ende der Brutzeit der Vögel ebenso zu vermeiden, wie das Verbrachen der Bauflächen und ihrer Umgebung (Brachen können geschützte Tiere anziehen). Durch diese Maßnahmen wird artenschutzrechtlichen Konflikten zur Brutzeit der betroffenen Vogelarten ausgewichen, da keine Niststätten direkt beschädigt werden und störungsempfindliche Arten sich ihr Revier situationsangepasst suchen können. Auch bei den reviertreuen Arten ist eine hierfür erforderliche Mindestflexibilität anzunehmen, zumal der Nistplatz der Bodenbrüter nicht an einzelne, seltene Strukturen gebunden ist.

Besondere Ruheplätze (insbesondere Schlafplätze) außerhalb der Brutzeit werden aufgrund der Strukturarmut der Fläche und der Ortsrandnähe weder im Planungsbereich, noch im direkten Umfeld erwartet. Sicherheitshalber sollte das Gelände aber vor der Baufeldräumung diesbezüglich noch einmal in Augenschein genommen werden. Im Falle der Zwergfledermaus (und im Einzelfall auch bei anderen Fledermausarten) können im ungünstigsten Fall artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase auftreten (Besiedlung der Rohbauten im Rahmen der Spätsommerinvasion). Dieses Risiko ist nur zu vermeiden, wenn die in Frage kommenden Bauten zu dieser Jahreszeit geschlossen gehalten und auch Ritzen, Höhlen, Spalten und Lücken gestopft werden.

Heinsberg, den 29.05.2015

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor