Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Raderbroich“

(Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 7 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) hat der Rat der Stadt Korschenbroich am 01.07.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Korschenbroich Flur 6 Flurstücke 17, 57, 64, 65, 185, 186 (Entwicklungssatzung) und 187, 188, 189, 190, 264, 265 (Ergänzungssatzung)
Der Erweiterungsbereich liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Raderbroich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

(1) Für die im beigefügten Lageplan grau umrandeten Flächen erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch die Festsetzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil.

(2) Die im beigefügten Lageplan mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzten und grau unterlegten Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Raderbroich einbezogen (Ergänzungssatzung).

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der nach § 2 Abs. 1 festgelegten Grenzen der Entwicklungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Innerhalb der nach § 2 Abs. 2 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4
Entwässerung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen. Der für das Grundstück bestehende Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Kanalisation gilt nicht als öffentlich-rechtliche Vorschrift, die der Forderung entgegensteht; alle Optionen stehen gleichrangig nebeneinander. Falls die Anforderungen nicht/nur bedingt zu erfüllen sind (z.B. aufgrund Bodenbeschaffenheit) und ein vorhandener Mischwasserkanal die entsprechenden Kapazitäten aufnehmen kann, kann vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß städtischer Entwässerungssatzung im Einzelfall Gebrauch gemacht werden. Da die Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung einige Zeit in Anspruch nimmt, erfolgt die abschließende Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

§ 5
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Erhaltungsgebote:

Die Walnuss, die Kirsche (am Ostrand entlang der geplanten Zufahrt) und eine der beiden Fichten im südlichen Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 zu schützen. Abgänge sind durch entsprechende Nachpflanzungen mit heimischen Baumarten bzw. durch hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 16-18cm (STU 16-18cm) zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

- Die durch die Planung wegfallenden Altbäume (vier Stück) sind 1:1 durch die Anpflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18cm (STU 16-18cm) inkl. Standsicherung zu ersetzten. Für die Baumanpflanzungen dürfen nur heimische Baumarten bzw. hochstämmige Obstbäume verwandt werden. Auf die entsprechenden Artenlisten des Rhein-Kreises Neuss wird verwiesen.

- Entlang der geplanten Zufahrt ist auf der verbleibenden Grünfläche unter Erhalt der beiden Altbäume ein Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Artenauswahl und Anzahl der Gehölze ist mit dem Fachamt abzustimmen. Auf die entsprechende Gehölzliste des Rhein-Kreises-Neuss wird verwiesen.

Trotz der im Plangebiet getroffenen Erhaltungsgebote und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aufgrund der Neuversiegelung rein rechnerisch ein ökologisches Defizit von 2.931 Werteinheiten, welches extern zu kompensieren ist.

Der externe Ausgleich soll auf dem Grundstück Gemarkung Korschenbroich Flur 6 Flurstück 277 durch die Neuanlage einer Obstwiese (3.8/6 ÖW) auf Ackerfläche (3.1/2 ÖW) erfolgen. Ausgehend von 2.931 ÖW – Wertverlust und einem Wertgewinn von 4 ÖW pro m² ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 733 m². Für die Herstellung der Obstwiese ist die Ackerfläche mit entsprechendem Saatgut mit dem Herkunftsnachweis „Niederrhein oder niederrheinisches Tiefland“ einzusäen. Auf den als Ausgleich erforderlichen 733 m² sind insgesamt sechs Obstbaumhochstämme mit einem Mindeststammumfang von 7-8 cm inclusive Standsicherung und Verbißschutz anzupflanzen. Hinsichtlich der zu verwendenden Obstsorten wird auf die Sortenliste des Rhein-Kreises Neuss verwiesen, wobei alte rheinische Sorten zu bevorzugen sind. Bei Beweidung sind besondere Schutzvorrichtungen für die Bäume zu treffen (z.B. Dreibock/Vergatterung).

§ 6
Artenschutz

Da ein Vorkommen von Fledermäusen im direkten Umfeld nicht auszuschließen bzw. zu erwarten ist, sind als Vorsorgemaßnahme insgesamt drei Fledermausnisthöhlen anzubringen. Dies kann auch an bestehenden Gebäuden im Umfeld erfolgen.

Der Eingriff selbst bewirkt keinen Verlust von potentiellen Fledermausquartieren.

Ferner sind zur Stärkung des allgemeinen Vogelbestandes drei Vogelnistkästen zu installieren. Dies sollte vorrangig in den umgebenden Gehölzstrukturen erfolgen.

Hinweise

1. Brutvogelschutz

Gehölze sind für die Errichtung des Wohngebäudes, sieht man einmal von einem älteren Holunder ab, nicht zu beseitigen.
Soweit möglich wird dennoch empfohlen, die Baufeldräumung außerhalb der festgesetzten Schutzfristen/Rodungsfristen (1.März-30.Sept.) vorzunehmen um etwaige Brutvorkommen von Vogelarten im Umfeld des Planvorhabens nicht zu stören. Besonders geschützte Arten konnten bei der Besichtigung des Geländes nicht festgestellt werden.

2. Artenschutz

Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz

Bei der Errichtung, dem Betrieb oder der Änderung von (baulichen) Anlagen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Diese Verbote gelten unter anderem für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, mehrere Amphibien- und Reptilienarten).
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.
Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen:

- im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz)
- bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (VögeL)

Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütende Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten.
  Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.
- Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln.

Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölz-

arbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Fledermäuse)

Zum Schutz für in Gehölzen oder in Gebäuden lebende Fledermäuse sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.10., also außerhalb der Zeiten, in denen die betroffenen Arten die genannten Strukturen nutzen.
- Überprüfung der zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Vorkommen von Fledermäusen. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) begonnen werden.

Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden in den zu räumenden Strukturen Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten, Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

5. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Korschenbroich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Bodenschutz

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 181958 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung findet keine direkte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt. Die Grünflächen an den Gebäuden werden als Garten- und Erholungsflächen genutzt.

7. Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der An- und Abflugstrecken des VLP Mönchengladbach. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein Mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,6 dB(A) ermittelt.

§ 7

Rechtskraft

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Korschenbroich, den 02.07.2021
Der Bürgermeister

(Venten)