



KREIS STEINFURT

Einbeziehungssatzung „Bergstraße“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung (Entwurf)

gem. § 34 Abs. 4 Satz 4 Hs. 2 BauGB

Fassung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 221287

Datum: 2022-01-28

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich.....	2
3	Rechtsgrundlagen.....	2
4	Verfahren / Abwägung	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
5.1	Regionalplan	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
5.3	Bebauungsplan	4
6	Bestandssituation.....	4
7	Inhalte und Auswirkungen der Satzung.....	4
8	Erschließung.....	5
9	Immissionsschutz.....	5
10	Umweltschutz.....	6
10.1	Eingriffsregelung	6
10.2	Artenschutz	10
11	Abschließende Erläuterungen	10
11.1	Altlasten	10
11.2	Denkmalschutz.....	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	11

ANLAGE:

- Artenschutzprüfung – Stufe I (IPW; 2021-09-20)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Lotte, Westerkappeler Str. 19, 49504 Lotte (Telefon: 05404 889 0, Telefax: 05404 889 50, Email: info@lotte.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-01-28
Proj. Nr. 221287

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Eigentümer des Baugrundstücks Bergstraße 28 hat den Antrag zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gestellt, um das Grundstück im rückwärtigen Bereich mit Wohngebäuden in ortsüblichem Maßstab bebauen zu können.

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor; ist die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieser städtebaulichen Satzung besteht darin, dass sich die konkreten Bauabsichten für eine rückwärtige Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Innenentwicklung hat für die Gemeinde Lotte entsprechend den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches große Priorität, da die bestehende öffentliche Infrastruktur genutzt werden kann. Durch die hier beabsichtigte rückwärtige Bebauung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Ortsrand von Büren sinnvoll abgerundet werden.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wersen, Flur 11, und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 534.

3 Rechtsgrundlagen

Unter Anwendung des § 34 Abs. 4 BauGB können folgende Innenbereichssatzungen erlassen werden:

a) Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Satzung hat ausschließlich deklaratorische Wirkung, da sie ausschließlich darstellt, welche Flächen noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind (hier nicht zutreffend).

b) Entwicklungs- bzw. Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Mit der Entwicklungssatzung legt die Gemeinde Bereiche im Außengebiet als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass diese Flächen im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt sind. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nur möglich, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorliegt und tatsächlich ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist (hier nicht zutreffend).

c) Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen jedoch die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab. mit der Einbeziehungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden (hier zutreffend).

Durch diese Satzung wird eine einzelne Randflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es handelt sich hierbei mithin um eine Er-gänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung im Sinne des vorstehenden Buchstabens c).

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind hier gegeben, da die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne städtebauliche Festsetzungen – etwa hinsichtlich Art und/oder Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc. – getroffen werden, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln.

4 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Ortsentwicklung hat am 23.03.2021 nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen, dem Antrag des Grundstückseigentümers zu folgen und diese Satzung aufzustellen.

Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung dieser sogenannten Ortsabrundungssatzungen ist § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB; demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte als Wohnbaufläche dargestellt.

5.3 Bebauungsplan

Die unmittelbar westlich angrenzende Wohnbebauung ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 72 „Bergstraße-Nord“ genehmigt worden, der im Mai 2007 rechtsverbindlich geworden ist. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in diesem Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. In den unmittelbar an das Plangebiet dieser Satzung angrenzenden Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern zulässig.

6 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Büren an der Bergstraße und umfasst den rückwärtigen, derzeit als Hausgarten genutzten Bereich des Baugrundstücks Bergstraße 28, der durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinreichend geprägt ist. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück-Eversburg sowie die Wiesen der Haseaue. Es besteht eine fußläufige Anbindung an die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils Büren sowie an den ÖPNV in Richtung Osnabrück.

7 Inhalte und Auswirkungen der Satzung

Durch die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird eine einzelne Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB richtet sich damit zukünftig grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Ergänzend sind die einzelnen weiteren Festsetzungen dieser Satzung zu beachten, die im Hinblick auf die städtebauliche Steuerung und Begrenzung weiterer Baumöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden:

Damit sich die Bebauung im hinteren Grundstücksteil der straßenseitigen Bebauung unterordnet, sind die Zahl der Vollgeschosse (höchstens eins) und die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Angesichts der bestehenden Geländehöhe von etwa 63 m eine Bebauung mit einer Höhe von rund 11 m zuzüglich Ausbildung eines moderaten Sockels ermöglicht.

Zur Steuerung der konkreten Bauabsichten sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Damit sich die Bebauung auch hinsichtlich der Dachausbildung und -eindeckung in den Siedlungsbestand und das Ortsbild einfügt, sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer und als Dachhaut der Hauptgebäude nur Dachziegel zulässig. Der zulässige Neigungswinkel wird aus

den gestalterischen Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans übernommen.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen) der westlich angrenzenden Wohnbebauung sollen vor direkten Einblicken geschützt werden. Daher sind Fenster nach Westen bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur (zur Belichtung) zulässig, wenn diese keinen Einblick auf die Terrassen der Nachbargrundstücke bieten.

Bei Wohngebäuden sind je Wohnung mindestens 1 ½ Stellplätze auf dem Baugrundstück erforderlich, damit die Stellplatzanzahl auch den tatsächlichen Erfordernissen vor Ort entspricht und die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr belastet werden (Behinderungen für Anwohner durch zugestellte Gehwege oder Grundstückseinfahrten etc.).

8 Erschließung

Das vorhandene Baugrundstück ist über die Bergstraße (K47) verkehrlich erschlossen. Hier sind auch die entsprechenden Ver- und Versorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen. Einzelheiten regelt die spätere Kanalanschlussgenehmigung.

Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagsabflüssen ist hier nicht möglich, denn dies konnte im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus dem Jahr 2006 für die gesamten Flächen im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 72 durch das Büro Prüftechnik ZBL GmbH gutachterlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung kann darauf vertraut werden, dass künftigen Eigentümern rückwärtiger Grundstücksflächen im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der nördlichen Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück-Eversburg (DB-Streckennummer: 1502) sowie von der südlichen Bergstraße (K49) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

Aus der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 72 liegt ein schalltechnischer Bericht der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus 2006 vor. Danach ist von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) während der Tages- und Nachtzeit auch innerhalb des Plangebiets dieser Einbeziehungssatzung auszugehen.

Eine Verwendung des Schallgutachtens aus 2006 zum angrenzenden Bebauungsplan ist aus Gründen fehlender Aktualität nur sehr bedingt möglich ist. Daher sind die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz für die hier geplante Wohnbebauung im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren festzulegen. Es ist davon

auszugehen, dass insbesondere an die Nordfassade der geplanten Bebauung hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind, um so die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

10 Umweltschutz

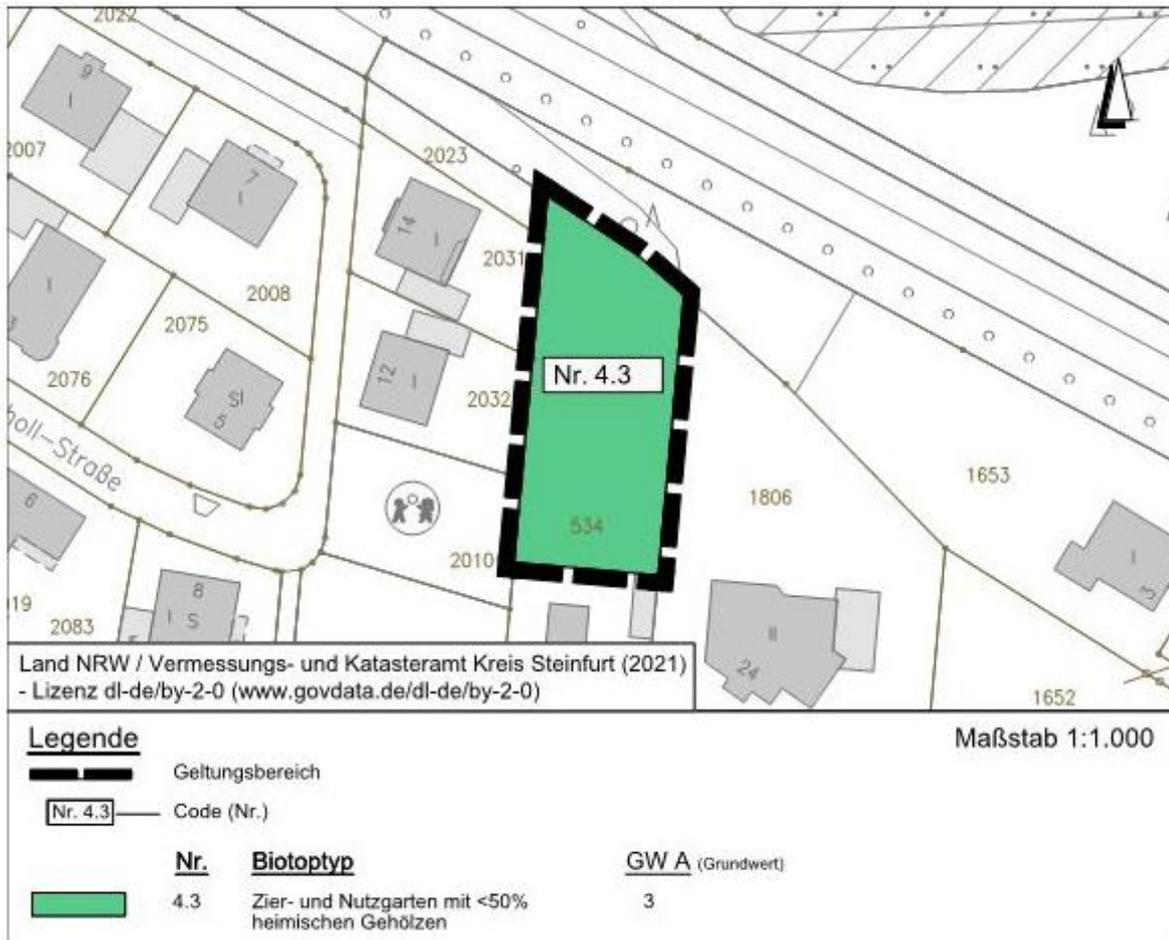
10.1 Eingriffsregelung

Die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung steht im Einklang mit der sogenannten Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, da die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung auf einem bestehenden Baugrundstück genutzt werden.

Für das Plangebiet bestand bislang allerdings kein Baurecht, so dass hier die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (März 2008): *Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW*. Recklinghausen).

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen zu einem Mehrfamilienhaus gehörenden Garten. Dieser Garten stellt sich als typischer Ziergarten mit einem hohen Anteil von Scherrasen und gebietsfremden Gehölzen wie Rhododendron, Lebensbaum, Scheinzypresse, Fichte, Robinie, Magnolie oder Kirschlorbeer dar (Biotoptyp Nr. 4.3 – Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen). Ältere Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) > 30 cm lassen sich in Form eines Lebensbaumes sowie einer Robinie und einer Fichte finden. Die sonstigen innerhalb des Plangebietes stockenden Gehölze weisen einen geringeren BHD auf oder es handelt sich um mehrstämmige Exemplare, deren Einzelstämme ebenfalls keine größeren BHD aufweisen. Aufgrund des Vorkommens älterer Gehölze erhält der Biotoptyp den Grundwert A 3.



Bestandsplan für den Bereich der Einbeziehungsatzung

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor (Grundwert A).

Eingriffsflächenwert (WP) = Flächengröße (m²) x Grundwert A

A. Ausgangszustand des Plangebietes			
Biotypypen / Bestand	Flächengröße (m ²)	Grundwert A	Eingriffsflächenwert (WP)
Nr. 4.3 Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	825	3	2.475
Gesamt:	825		2.475

Der Eingriffsflächenwert innerhalb des Plangebietes beträgt **2.475 Wertpunkte**.

Der Kompensationswert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen (Grundwert P).

Kompensationswert (WP) der Ausgleichsmaßnahmen = Flächengröße (m²) x Grundwert P

B. Geplanter Zustand des Plangebietes			
Geplante Flächen / Nutzungen	Flächengröße (m²)	Grundwert P	Kompensationswert (WP)
<u>Wohnbaufläche</u>			
- Versiegelte Flächen (60 %)	495	0	0
- Grünflächen / Hausgärten (40 %)	330	2	660
Gesamt	825		660

Im Plangebiet wird ein Kompensationswert von **660 Wertpunkten** erzielt.

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	-	Kompensationswert	=	Kompensationsdefizit
Gesamtflächenwert A		Gesamtflächenwert B		Gesamtbilanz C
2.475 WP	-	660 WP	=	1.815 WP

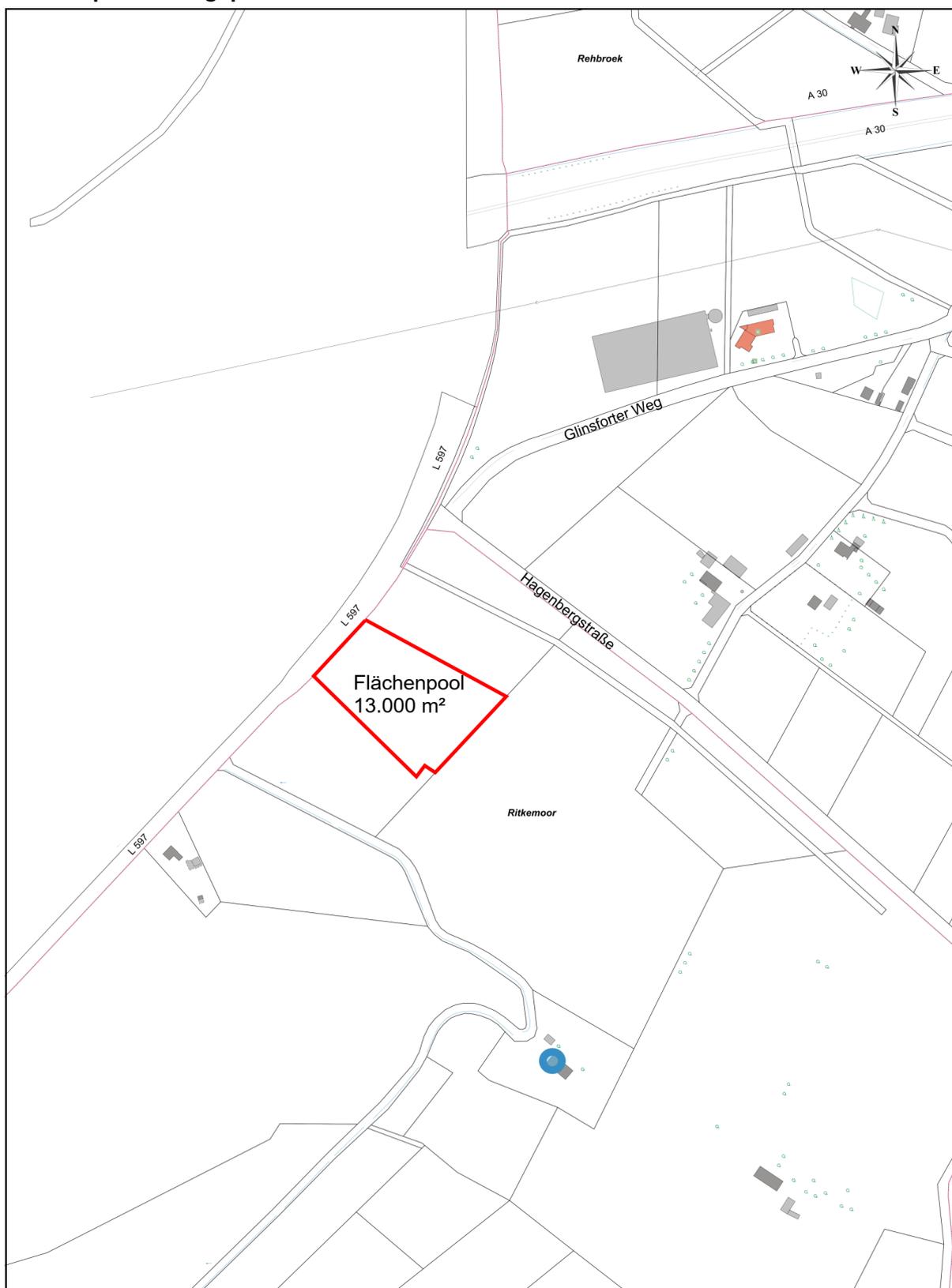
Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert (Grundwert A) und Kompensationswert (Grundwert P) wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.815 Wertpunkten** besteht.

Eine Kompensation ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten, wobei die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbilds möglichst in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden sollen.

Der externe Ausgleich erfolgt über den gemeindeeigenen Ausgleichpool 3. Die Kosten übernimmt der Antragsteller. Der entsprechende städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen Antragsteller und Gemeinde geschlossen.

Flächenpool 3 - Lageplan

M. = 1:5000



Gemarkung Lotte, Flur 30, Flurstück Nr. 64 (teilweise)

10.2 Artenschutz

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wurde festgestellt, dass das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel im Plangebiet ist möglich. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Im Umkreis von 250 m zum Plangebiet sind nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt keine Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden (Stand: Oktober 2021)

Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

11.2 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Satzung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödinghausen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-01-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur Einbeziehungssatzung „Bergstraße“ hat der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zugrunde gelegen.

Lotte,

.....
Bürgermeister