

Satzung der Stadt Euskirchen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederkastenholz, für einen Bereich südlich der Niederkastenholzer Straße

Begründung

1. Geltungsbereich und örtliche Gegebenheiten

Die zur Ergänzung vorgesehene Fläche liegt im Osten von Niederkastenholz, südlich der Niederkastenholzer Straße und umfasst zusätzliche Baumöglichkeiten im südlichen Bereich der Flurstücke 72, 73, 75, 76, 77, 193 und 194, in der Flur 3, Gemarkung Niederkastenholz.

Die Lage dieses Bereiches ist in der Übersichtskarte dargestellt.

Die Flächen werden zurzeit überwiegend als Hausgärten und in geringem Umfang (Flurstück 72) als landwirtschaftliche Fläche – Intensivwiese / Weide – genutzt.

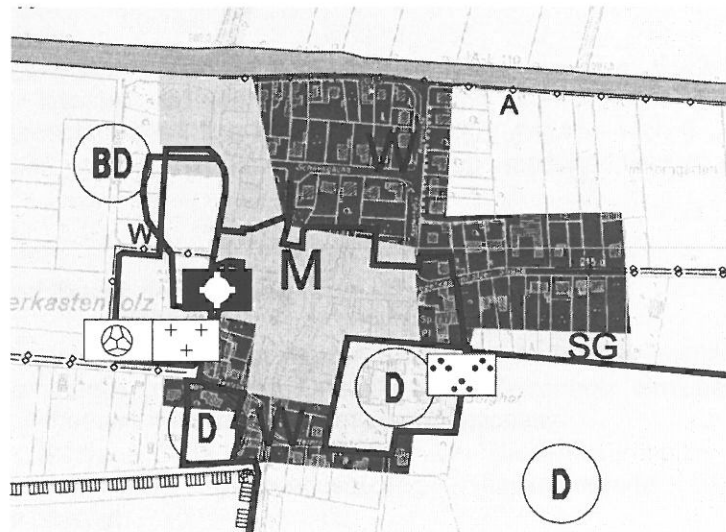
Im Satzungsgebiet fällt das Gelände von Süden nach Norden um rd. 1,5 m.

Im nahen Umfeld des Satzungsgebietes an der Niederkastenholzer Straße befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe (mit folgendem Tierbestand: Landwirt A = rd. 25 Milchkühe und rd. 20 Rinder; Landwirt B = rd. 10 Milchkühe, rd. 10 Rinder und rd. 15 Hühner), von denen aber keine erheblichen Geruchsbelästigungen auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Niederkastenholzer Straße ausgehen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Da sich die Fläche des Satzungsgebietes nur zum Teil innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niederkastenholz befindet, handelt es sich planungsrechtlich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) um Flächen im Außenbereich.



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

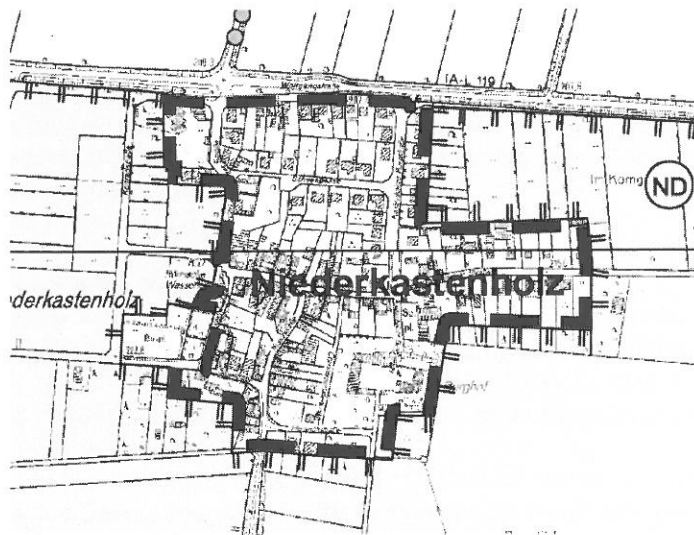
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist ein rd. 60 m tiefer Streifen des Satzungsbereichs südlich der Niederkastenholzer Straße als Wohnbaufläche (W) und der daran südlich angrenzende Streifen als Sonstige Grünfläche (SG) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Die südliche Fläche des Satzungsbereiches liegt gemäß Landschaftsplan "Euskirchen" (rechtskräftig seit dem 23.05.2007) innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebiets.

Nach den textlichen Darstellungen und Festsetzungen gehört dieses Landschaftsschutzgebiet zur "Strukturreichen Agrarlandschaft".

Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes für den betroffenen Teil des Satzungsbereichs ist nicht erforderlich, da diese Flächen unverändert unbebaut erhalten bleiben.



Quelle: Landschaftsplan Euskirchen (Mai 2007)

2.3 Verfahren

Das Satzungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Insofern wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind - abgesehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Satzung ist es, die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niederkastenholz einzubeziehen, um hier eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen.

Durch die vorhandene Bebauung im Bereich der Niederkastenholzer Straße wird die durch die Ergänzungssatzung hinzukommende Bebauung entscheidend geprägt.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um Wohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise.

Die geplante Ergänzung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, in begrenztem Umfang Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zu entwickeln. Die derzeitige Situation im Bereich der Niederkastenholzer Straße weist eine beidseitige Straßenrandbebauung auf. Mit der geplanten Bebauung wird eine städtebaulich vertretbare Abrundung der bestehenden Bebauung erreicht. Die geplante Bebauung entspricht damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Satzungsbereich liegt unmittelbar südlich angrenzend an die bebauten Grundstücke südlich der Niederkastenholzer Straße in sogenannter zweiter Baureihe. Von der Niederkastenholzer Straße aus sind hierzu zwei von einander getrennte, private Erschließungsflächen vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt in den in der Niederkastenholzer Straße befindlichen Mischwasserkanal.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden zum einen durch die Satzung reglementiert. Zum anderen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, wonach unter anderem ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung Voraussetzung ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung¹

Die durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung hatte zum Ergebnis, dass auf Grund von Begehungen des Bereichs der Ergänzungssatzung keine der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW für das zugehörige Messtischblatt 5307 Rheinbach angegebenen planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden konnten.

Somit liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können vor.

Mit der Verwirklichung der Satzung einhergehenden Baumfällarbeiten sind 26 Fichten mit einem Alter von ca. 20 Jahren und einem Stammdurchmesser von ca. 25 cm betroffen. In diesen Fichten befinden sich mögliche Brutstätten nicht planungsrelevanter Vogelarten. Daher wird als konfliktvermeidende Maßnahme empfohlen, die Baumfällarbeiten außerhalb der Brutsaison (zwischen Oktober und März) durchzuführen. Die ökologische Funktion dieser Fichten, als Brutstätte für Vögel, kann auch von anderen, neu angepflanzten Gehölze übernommen werden.

Es wird empfohlen, für die als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu pflanzenden Obstbäume alte Obstsorten zu nutzen, um den Streuobstwiesen-Charakter der umliegenden Grundstücke aufzunehmen sowie dadurch Nahrung und Lebensraum für Vögel zu schaffen.

¹ Artenschutzrechtliche Prüfung, Diplom-Biologe Boris F. Striffler, 53909 Zülpich-Nemmenich, vom 20.09.2011

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Die durch die Satzung ermöglichte Bebauung bedingt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Die Flächen werden zurzeit überwiegend als Hausgärten und in geringem Umfang (Flurstück 72) als landwirtschaftliche Fläche - Intensivwiese - genutzt. In dieser Wiesenfläche befinden sich ältere Obstbäume die auf Grund der vorgesehenen Baufenster nur zum Teil erhalten werden können.

Der zu erwartende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist durch grünordnerische Maßnahmen auszugleichen. Diese sollten so weit möglich unmittelbar im Satzungsgebiet erfolgen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Planung stellt durch die Bereitstellung von Erschießungs- und Bauflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, werden die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erfasst und bewertet sowie die auf Grund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte unter Zugrundelegung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006.

A. Ausgangszustand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 X Spalte 6)	Einzel-flächenwert (Spalte 4 x Spalte 7)
1	3.4	Intensivwiese	1.790	3	1	3	5.370
2	4.3	Zier- und Nutzgarten, artenarm	4.940	2	1	2	9.880
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							15.250

B. Zustand gemäß Satzung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzung des BPlanes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 X Spalte 6)	Einzel-flächenwert (Spalte 4 x Spalte 7)
1	1.1	Versiegelung durch private Erschließung	790	0	1	0	0
2	1.1	Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten 5.940 x GRZ 0,3	1.782	0	1	0	0

3	4.3	Zier- und Nutzgarten, artenreich	4.158	3	1	3	12.474
4	7.4	Einzelbäume Neuanpflanzung Hochstamm (11 Bäume mit 50 m ² pro Baum)	550	5	1	5	2.750
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							15.224

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	- 26
--	-------------

Die Bilanzierung zeigt, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Satzungsgebiet – bei einem verbleibenden, geringen Defizit - ausgeglichen werden kann.

Hierzu werden in Ergänzung der vorhandenen, zu erhaltenden Obstbäume 11 weitere Obstbäume innerhalb des Satzungsgebietes auf den jeweiligen Baugrundstücken gepflanzt.

Arten- und Biotopschutz

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der EGE - Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen e.V. - auf eine hohe Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat für ein örtliches Steinkauzorkommen hingewiesen und insofern Bedenken gegen die geplante Fläche geäußert. In einer hierzu erfolgten Abstimmung mit der EGE wurde einvernehmlich vereinbart, dass in einer nördlich der Niederkastenholzer Straße gelegenen Weidefläche zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (Eiche, Esche, Linde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Zudem wird in einem vorhandenen Baum, auf der gleichen Weidefläche, ein Nistkasten installiert.

Diese Struktur verändernden Maßnahmen könnten auf Grund der größeren und vor allem beweideten Grünflächen bei einer Besiedlung zu einer dauerhaft verbesserten Nahrungssituation des Steinkauzes führen. Diese vereinbarten Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

4.2 Verkehr

Wesentliche verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um wenige hinzukommende Baugrundstücke für Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten handelt. Hierbei ist von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, das zudem noch auf zwei getrennte Erschließungen verteilt ist.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist auf Grund der örtlich vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Niederkastenholzer Straße als gesichert zu betrachten.

Schmutzwasser

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus dem Bereich der Ergänzungssatzung wird in den vg. Mischwasserkanal hydraulisch eingeleitet.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz - LWG - ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Ein in diesem Zusammenhang in Auftrag gegebenes Hydrogeologisches Gutachten² kommt dabei zum Ergebnis, dass auf Grund der deutlich zu geringen Wasserdurchlässigkeit der überprüften Schichtfolgen von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten werden muss. Der k_f -Wert liegt bei den überprüften Schichten bei $< 1 \cdot 10^{-8}$ m/s. Dies entspricht einer sehr schwachen Durchlässigkeit.

Insofern wird auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der Ergänzungssatzung insgesamt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Niederkastenholzer Straße eingeleitet.

5. Erschließung

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im Wesentlichen in zweiter Baureihe südlich der Niederkastenholzer Straße.

Diese Lage erfordert zusätzliche Grundstückerschließungen, die als private Verkehrsflächen geplant sind.

Je Erschließungsstich sind zwei Besucherstellplätze vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Wasser und Elektrizität erfolgt vom vorhandenen Leitungsnetz in der Niederkastenholzer Straße aus.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Satzungsgebiet erfolgt über neu zu erstellende Ableitungen in den Mischwasserkanal in der Niederkastenholzer Straße.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Der **kursiv** und **fett** geschriebene Text wurden nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

² Hydrogeologisches Gutachten zur Niederschlagswasserversickerung, Ing.-Büro Dr. J. Zöll, 53945 Blankenheimerdorf, vom 24.09.2011

Aufgestellt
Euskirchen, 7. Mai 2012

Stadtplanung Pütz

Euskirchen, den 03.07.2012
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl