

GEMEINDE REICHSHOF

Begründung

zur

Ergänzung der Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mittelagger, Eckenhagener Straße

Stand: 26.05.2021

H+B Stadtplanung

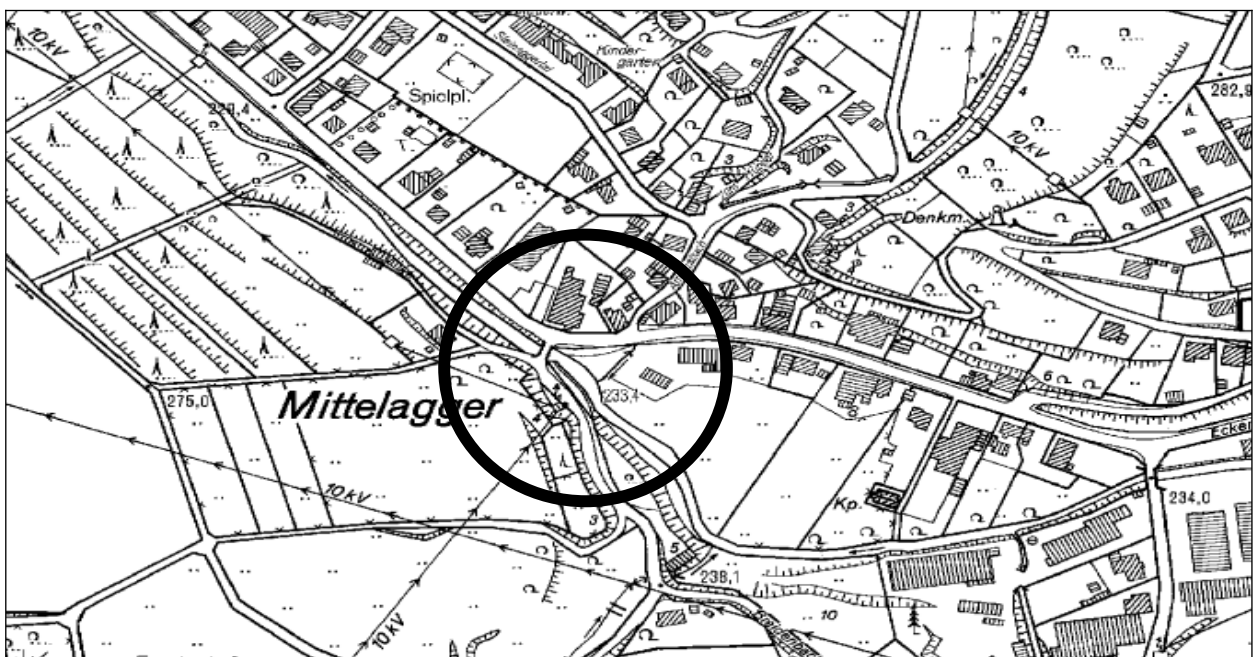
H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dieter Beele, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Architekt AKNW
Jana Brochhagen, M. Sc. Raumplanung

1. Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Im Rahmen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll für den bebauten Ortsteil „Mittelagger, Eckenhagener Straße“ eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Satzung umfasst eine circa 0,15 ha große Fläche am westlichen Rand der Ortslage „Mittelagger“ an der Eckenhagener Straße, die einseitig zusammenhängend bebaut ist. Einbezogen werden die Flurstücke 92, teilweise 111 und 286 in der Flur 19, Gemarkung Agger. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© Land NRW, 2020)



Luftbild ohne Maßstab (© Land NRW, 2020)

Die neu zu überplanenden Grundstücksteile liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Ziel der Planung ist es, die Außenbereichsfläche, welche sich am südöstlichen Ortsrand befindet, in die Ortslage einzubeziehen. Der Planbereich soll daher dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeführt werden. Die Ergänzungssatzung dient konkret der Errichtung von sechs zusätzlichen Stellplätzen, die für die Nutzungsänderung einer auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Schankwirtschaft erforderlich sind.

2. Verfahren

Für eine Erweiterung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB müssen die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt sein:

Die Erweiterung des Satzungsgebiets ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit bestehende Bebauung entlang der Eckenhagener Straße sinnvoll ergänzt und den Ortsrand arrondiert. Durch die Erweiterung der Satzung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (Natura 2000/ FFH-Gebiete). Mittelagger liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Da bei einer Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden sind, wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt die Offenlage dieser Satzung vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Ergänzungssatzung nicht über die bestehende Ausdehnung der Siedlung Mittelagger hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 25.03.1986 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichshof ist der Erweiterungsbereich dieser Satzung teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für sonstige über- und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Einbeziehung des Plangebiets in den planungsrechtlichen Innenbereich entspricht somit den Darstellungen im FNP.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Bergneustadt/ Eckenhagen“. Jedoch befindet sich der Bereich der Erweiterung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 2.2-1, das die vorhandene Ortslage umgibt. Demnach stehen dem Vorhaben keine Ziele des Landschaftsplans entgegen.

Baulicher Bestand

Das Plangebiet wird nördlich durch die Wohnhäuser an der Eckenhagener Straße begrenzt. Die Flächen östlich des Plangebiets sind ebenfalls durch eine Wohnbebauung geprägt. Im Süden grenzen die Steinagger und Wiesen an das Plangebiet. Außerdem gilt es den durch das Plangebiet verlaufende Ersbach zu berücksichtigen. Aktuell sind die Flächen des Erweiterungsbereichs bereits teilweise durch Schotter versiegelt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird in nord-südlicher Richtung vom Ersbach durchflossen und befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerrandstreifens des Ersbaches. Diesbezüglich wird auf § 31 Abs. 4 LWG NRW (Landeswassergesetz NRW) verwiesen. Demnach sind Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30, 34 BauGB fünf Meter breit. Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht stand-

ortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Da aber durch das geplante Bauvorhaben kein Retentionsraum in Anspruch genommen wird und keine Hochwassergefahr zu besorgen ist, kann das Vorhaben dennoch umgesetzt werden. Dazu liegt eine hochwasserrechtliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises vor, welche sowohl für die Steinagger als auch für den Ersbach gilt. Durch die Errichtung der Parkplätze in Gewässernähe ist außerdem auch der Zugang für Arbeiten am Gewässer im Rahmen der Gewässerunterhaltung weiterhin möglich.

Zudem kann festgehalten werden, dass die Hochwasserrückhaltung im Bereich des Flurstücks 92 der Flur 19 in der Gemarkung Agger durch die geplante geringe Neuversiegelung nicht beeinträchtigt wird. Da der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, bleibt auch das niedrige Niveau im Uferbereich des Ersbaches erhalten. Es ist somit von keiner Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes durch die Errichtung der Stellplätze auszugehen.

Das Vorhaben befindet sich außerdem teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Steinagger“. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von diesem Verbot nach § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall genehmigen. Die Untere Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises hat im vorliegenden Fall eine hochwasseraufsichtliche Genehmigung erteilt, da der bezweckte Schutz durch die Baumaßnahme nicht gefährdet und durch das geplante Bauvorhaben kein Retentionsraum in Anspruch genommen wird.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Eckenhagener Straße erschlossen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass sich durch die gemäß der Satzung zulässigen baulichen Anlagen keine zusätzlichen Erschließungsanforderungen ergeben.

5. Planinhalt

Mit der Ergänzungssatzung wird die bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher künftig nach § 34 BauGB.

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind gemäß dem im Rahmen des Verfahrens erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage 1) folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Die ufernahen Bereiche der Steinagger und des Ersbaches sollen flächendeckend mit lebensraumtypischen Gebüschern gemäß der Pflanzenauswahlliste aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in den dort vorgehenden Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m Abstand nicht überschreiten. Eine Pflanzauswahlliste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden. Die Pflanzung dient der Beschattung des Gewässers und stellt einen Schutz und Saum zur angrenzenden Nutzung dar. Vorhandene, lebensraumtypische Gehölze werden in die Pflanzung integriert.

Um die Umsetzung der Empfehlung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu gewährleisten, wird diese Maßnahme gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt.

Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Hinweis Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen. Sollten archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, gilt es die Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für

Bodendenkmalpflege sofort zu informieren. Außerdem müssen die Bodendenkmale und Fundstellen zunächst unverändert erhalten bleiben.

6. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Natur und Landschaft

Mit der Ergänzungssatzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese können möglicherweise zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens führen. Demnach sind bei der Satzungsänderung gem. § 34 Abs. 5 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen (§ 1a BauGB) angemessen zu berücksichtigen. Daher werden die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Wasserschutz

Es besteht baubedingt eine Gefährdung der angrenzenden Steinagger und des Ersbaches durch Verschmutzung und Eintrag von Schwebstoffen. Während der Bauarbeiten sind daher besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Fließgewässer während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden als Auflage in der Baugenehmigung erscheinen.

Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Da ein Großteil der Erweiterungsfläche bereits durch Schotter zumindest zu Teilen versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass die geringe zusätzliche

Bodenversiegelung keine nennenswerten Auswirkungen hervorrufen wird. Gemäß des Bewertungsverfahrens Boden, Model „Oberberg“ (Oberbergischer Kreis, Oktober 2018) sind besondere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in anthropogene Böden der Kategorie 0 nicht notwendig. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entlang der Fließgewässer führen auch zur Verbesserung der Bodeneigenschaften (komplementäre Verknüpfung).

Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt (Anlage 2) Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend sind durch das Vorhaben nach jetzigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen. Weiterhin werden keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei planungsrelevanten Arten ausgelöst. Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sind die zeitlichen Beschränkungen außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, für das Entfernen von Gehölzen einzuhalten. Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direkten Umfeld nicht zu rechnen.

7. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

Ein privater Bauinteressent trägt die Kosten für die Erarbeitung dieser Satzung. Auch die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben wird durch private Bauherren erfolgen. Kosten für den Haushalt der Gemeinde Reichshof entstehen hierdurch nicht.

8. Anlagen

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe; Nümbrecht, 15.06.2020

Anlage 2: Artenschutzprüfung 1, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe; Nümbrecht, 15.06.2020

Reichshof, den

Bürgermeister