

# Begründung gem § 34 STADT BERGNEUSTADT

## Begründung

### Zur 1. Ergänzung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil „Hüngri nghausen“

Stand: 27.04.2018

#### 1. Planungsstand

Die Ursprungssatzung ist seit dem 03.02.2010 rechtskräftig

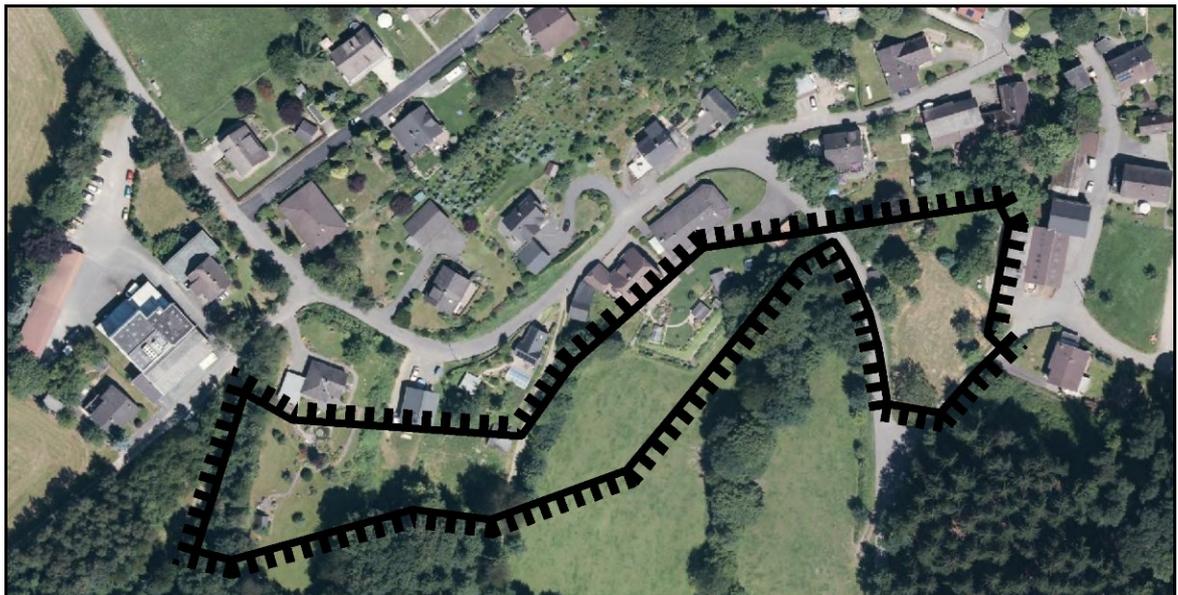
Mit Datum vom ..... wurde die 1. Ergänzung der Satzung rechtskräftig

#### 2. Städtebauliche Beschreibung und Erforderlichkeit

Zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und zur baulichen Erweiterung bzw. Bebauung zusätzlicher privater Grundstücksflächen im südlichen Bereich von „Hüngri nghausen“ wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

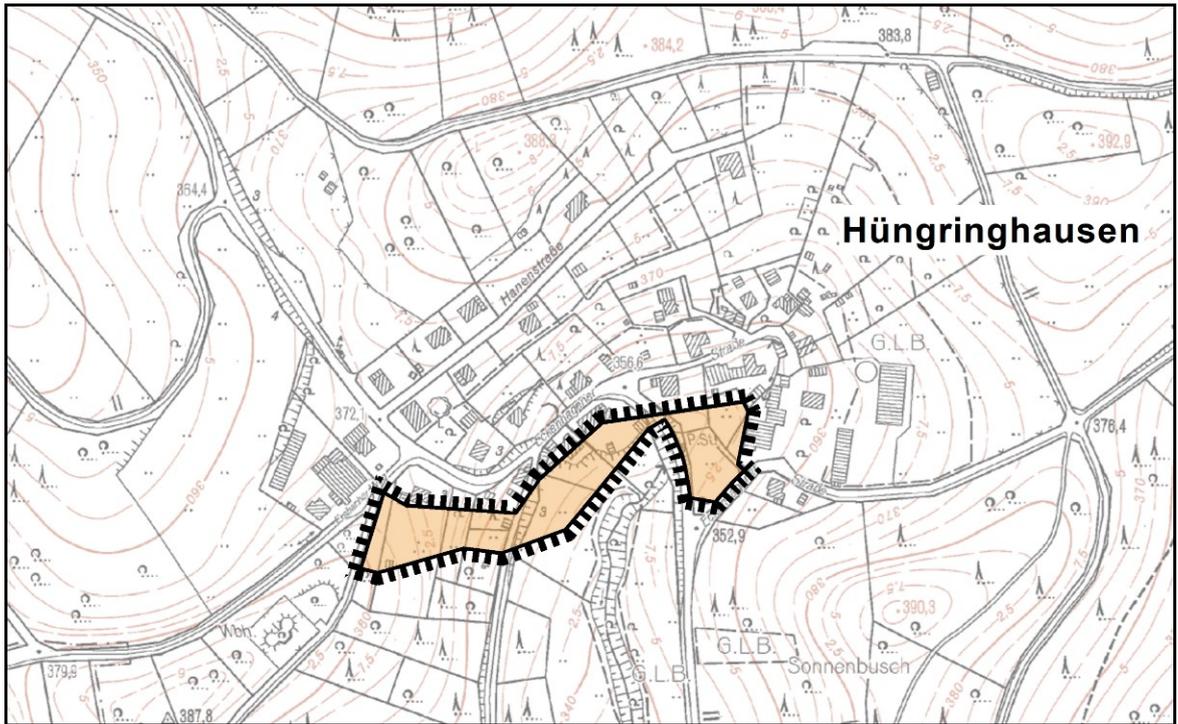
Die südlich von „Hüngri nghausen“ gelegenen Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Ortsverbindungsstraßen „Eckenhagener Straße“ sollen in das Satzungsgebiet von „Hüngri nghausen“ mit einbezogen werden.

Das ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Flangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage „Hüngri nghausen“. Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke wurden zum Zeitpunkt der Kartierung Ende April 2018 überwiegend als Grünland mit Gehölzstrukturen und Gärten genutzt. Die nördlich angrenzenden Flurstücke weisen überwiegend Gartennutzung der angrenzenden Wohnbebauung auf.



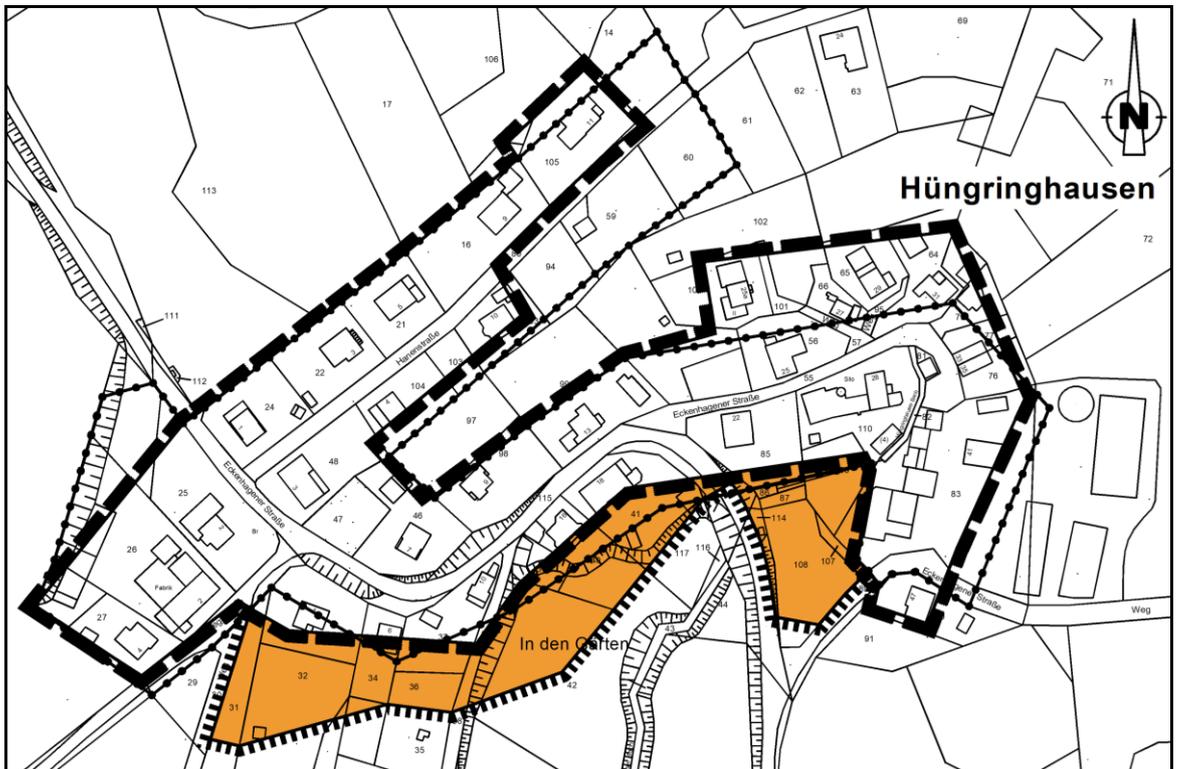
Luftbild ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.rli.obk.de



**Übersichtslageplan, Flangebiet und Satzungsweiterung**

© Geobasisdaten: riko obk.de



**Übersichtslageplan**

© Geobasisdaten: riko obk.de

Die neu zu überplanenden Grundstücke liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Einwohnerzahl des Ortes „Hüngringhausen“ hat sich im Zeitraum von 2009 bis 2017 um 5 Personen verringert. Im Dezember 2017 wohnten 76 Personen in dem Ort. Um diesen rückläufigen Trend entgegenzuwirken, soll diese Ortslagenweiterung auch dazu dienen, dass ortsansässige Familien die Möglichkeit zur Schaffung neuer moderner und attraktiver Wohnräume haben und die Ortslage weiter beleben bzw. ihre Nutzung weiter erhalten. Baulücken sind in der Ortslage nicht vorhanden.

Die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung für die genannten Flächen ist städtebaulich sinnvoll, um im Sinne einer Entwicklung - noch zusätzliches Bauland für „Hüngringhausen“ im gleichen Rahmen schaffen zu können, zumal der Flächennutzungsplan die angesprochenen Flächen im nördlichen Bereich als „MD-Gebiet“ darstellt, es also städtebauliches Ziel ist, diese noch baulich zu entwickeln. Damit kann zugleich eine sinnvolle Abrundung der Ortslage Hardenberg herbeigeführt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt wird die Ortslage „Hüngringhausen“ und darüber hinaus noch kleinere, bisher unbebaute angrenzende Außenbereichsflächen als „Bauflächen“ (MD-Gebiet) dargestellt. Damit wird das planerische Ziel einer begrenzten baulichen Entwicklung im Sinne einer Entwicklung „aus der Ortslage heraus“ dokumentiert.

Durch die Festsetzung der neuen Ortslagenabgrenzung wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Der bestehende Ortsrand wird entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung angepasst. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Das Flangebiet grenzt an bereits vorhandene bebauten Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

### **3. Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung ist für den Erweiterungsbereich durch die vorhandenen ausgebauten Ortsverbindungsstraßen gesichert.

Der Erweiterungsbereich kann für das Schmutzwasser schadlos an den städtischen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Bezüglich der Behandlung des Niederschlagswassers ist eingepreist, dass Regenwasser in den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Hier besteht Anschluss- und Benutzungszwang für den v.g. Kanal.

#### 4. Belange von Natur und Landschaft gemäß § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB

##### Landschaftspfegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im Zuge der Planung wurde ein landschaftspfegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt, der die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgedehnten Beeinträchtigungen beschreibt und darstellt.

Auszug aus dem „Landschaftspfegerischen Fachbeitrag“, Kap. 5.3 (kursiv):

*Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen das Inkrafttreten der 1. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung, wenn die in Kap. 4.1 aufgeführten Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.*

*Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bergneustadt und dem Vorhabenträger rechtlich zu sichern.*

##### **Kapitel 4.1:**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

*Es wird zwischen allgemeinen und speziellen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen, artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen, Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen unterschieden. Alle Maßnahmentypen sind unbedingt in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und der Gemeinde Bergneustadt zu übernehmen, um eine möglichst vollständige Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.*

##### **Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen**

###### **V 1 Saisonale Beschränkung von Fällarbeiten und von Gebäudeumbau oder -abrisarbeiten**

*Die Fällung von Bäumen und anderen Gehölzen sowie Gebäudeumbau und -abrisarbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Federmäusen und Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belagten Brut- oder Niststätten, einschließlich von höhlenbewohnenden Vögeln und Federmäusen, vermieden wird.*

###### **V 2 Überprüfung im Vorfeld konkreter Bauvorhaben**

*Bei konkreten Bauvorhaben soll im Vorfeld das Vorkommen und der eventuelle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten genauer untersucht werden.*

### **V3 Umweltbaubegleitung**

*Kann die zeitliche Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers vor der Fällung bzw. Rodung der Gehölze sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der in Kap. 3 beschriebenen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.*

*Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Bauarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

### **V4 Vermeidung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung**

*Stellplätze oder andere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken werden als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung hergestellt, z. B. als breitflügeliges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.*

### **S1 Schutzmaßnahmen Boden und Wasser**

*Vor und während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zulagern und später wieder einzubauen.*

*Der abgeschobene humose Oberboden sollte soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben.*

*Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.*

## **Begrü nungs maßnah men**

### **B1 Anlage von Garterflächen**

*Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (Hausgärten) werden mit „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Raserflächen, Einzelbaumpflanzungen (auch Obstgehölze), Hecken, Solitärsträucher, Saudenrabatten etc. gestaltet bzw. begrünt.*

*Die Anlage der Hausgarterflächen wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem ert sprechenden ökd ogischen Wert angesetzt.*

### **Ausgleichs maßnah men**

*Dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag legt zur vorläufigen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich eine für den gesamten Erweiterungsber eich geltende pauschale Grundflächenzahl GRZ von 0,3 mit einer Überschreitung von 50% zu Grunde. Bei konkreten Bauvorhaben werden Eingriffe anhand konkreter Planungen bilanziert.*

*Ausgleichsmaßnahmen werden bei konkreten Bauvorhaben über das Ökokonto der Stadt Bergneustadt ausgeglichen.*

## Artenschutzliche Beurteilung des Planvorhabens gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Im Zuge der Planung wurde ein „Artenschutzliche Beurteilung“ erstellt, in dem das Planvorhaben auf besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie), streng geschützte Arten (national) einschli. der FFH-Anhang I V-Arten oder europäische Vogelarten überprüft wird.

Auszug aus der „Artenschutzlichen Beurteilung“ (kursiv):

*Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4.1) nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.*

## **5. Hinweise**

### Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung 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 Rahmen der Vermeidung, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffträgern 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 an anderen Orten abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

#### Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Waldbrunn als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bergneustadt, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister