



GEMEINDE GEORGSDORF

**Satzung über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Jan-Jakobs-Straße“**

Begründung

gemäß § 34 (5) BauGB

Projektnummer: 215447
Datum: 2016-09-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung	2
2	Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung	3
3	Abgrenzung	4
4	Inhalt der Satzung	4
5	Belange der Umwelt, Natur und Artenschutz	5
6	Hinweise	6
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Anlage:

- Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2016-09-21

Proj.-Nr.: 215447

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 **Veranlassung**

Hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse hat sich die Gemeinde Georgsdorf in den vergangenen Jahren vermehrt auch der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Gemeindegebiet, innerhalb oder unmittelbar am Rand der bebauten Ortslagen Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen dabei auch Möglichkeiten und Potentiale untersucht und genutzt werden, die über das Instrument der Satzungen nach § 34 BauGB oder ggf. durch Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Im nunmehr konkreten Fall der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB), Gemeinde Georgsdorf, im Bereich der Straße „Jan-Jakob-Straße“ ist ein Bereich betroffen, der über eine entsprechende Satzung eine Ergänzung der Bebauung ermöglichen soll.

Die Gemeinde Georgsdorf möchte deshalb nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung des o.g. Bereiches schaffen, und damit die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich klarstellen.

Dazu werden die bereits bebauten Bereiche an der Straße „Jan-Jakob-Straße“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgelegt (Klarstellungssatzung).

Des Weiteren werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (sh. Plandarstellung in der Anlage).

Hier soll dann ein Bauen in der 2. Reihe (Hinterliegerbebauung) möglich sein, so wie bereits im Falle des Grundstückes „Jan-Jakob-Straße Nr. 11“. In den Einbeziehungsbereichen werden maximal 4 weitere Wohnhäuser entstehen können.

Der vorgesehene Satzungsbereich entspricht den o.g. Anforderungen mit dem Bestreben der Gemeinde Georgsdorf, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit liegt die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im öffentlichen Interesse.

2 Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Jan-Jakob-Straße“ gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

- **Es sollen die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt werden.**

Hier im Bereich südlich der „Jan-Jakobs-Straße“ ist über die vorhandene Bebauung hinaus ein baulich geprägter Zusammenhang mit den bereits bebauten Bereichen entlang der Jan-Jakob-Straße“ und im Zuge der „Dr.-Picardt-Straße“ gegeben. Nach Auffassung der Gemeinde ist im Satzungsbereich eine entsprechende Bebauung auf Grund der in der unmittelbaren Nachbarschaft gewachsenen baulichen Strukturen vorhanden, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

- **Es sollen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da diese Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.**

Die Einbeziehungsbereiche werden durch die angrenzenden bebauten Bereiche eindeutig baulich geprägt.

- **Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.**

Die hier für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke sind insofern schon von Wohnbebauung umgeben (geprägt). Die mit dieser Einbeziehungssatzung vorbereitete Bebauung des Planbereiches stellt insofern eine Arrondierung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches dar. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

- **Es wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Die Errichtung von Wohnhäusern in der hier vorgesehenen Größenordnung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. (sh. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

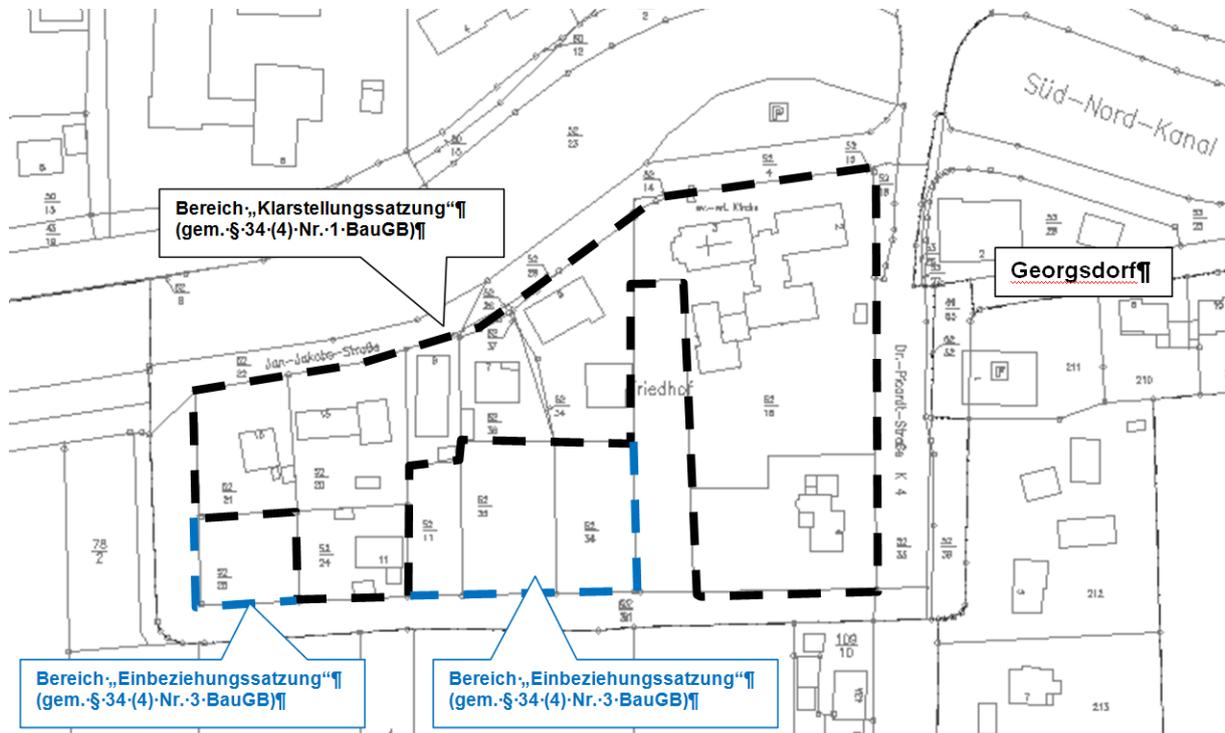
- **Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.).**

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet oder das Umfeld des Plangebietes vor.

3 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB), Gemeinde Georgsdorf, südlich der „Jan-Jakobs-Straße“ ist auch der Anlage der Satzung zu entnehmen.

Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Jan-Jakobs-Straße



4 Inhalt der Satzung

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (sh. § 2 der Satzung). Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus sind für die Einbeziehungsbereiche gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit § 3 der Satzung (also die noch unbebauten Grundstücke) weitere Nutzungs- und Gestaltungsregelungen für die zulässigen Bauvorhaben getroffen worden. Diese Regelungen greifen die in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen auf und gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in den Siedlungskontext einfügen.

Entsprechende Regelungen für die bereits bebauten Grundstücke (Bereich der Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB sind nach dem BauGB nicht möglich.

5 Belange der Umwelt, Natur und Artenschutz

Gemäß § 34 (5) BauGB sind auf Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB die § 1a (2) und (3) und § 9 (1a) BauGB entsprechend anzuwenden. Dazu ist im Rahmen der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung erarbeitet worden (sh. Anlage).

Durch die Standortwahl des Satzungsbereiches wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 8 NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Der Satzungsbereich liegt an einer vorhandenen Straße und ist bereits von zwei Seiten von Bebauung bereits eingeschlossen, so dass eine Zersiedelung der freien Landschaft nicht erfolgt. Im Satzungsbereich sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Durch die verkehrsgünstige Lage und Erschließung (der Einbeziehungsgebiete) über die Vorderliegergrundstücke wird der zusätzliche Bau von Erschließungsstraßen vermieden. Die Überplanung betrifft hauptsächlich bereits gärtnerisch genutzte Flächen, was zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt.

Die Kompensation des Defizits wird über die Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim erfolgen. Dazu werden entsprechende Verträge/ Vereinbarungen abgeschlossen.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- **Baufeldräumung;** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) müssen außerhalb der Brutsaison gehölzbrütender Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Baumfällarbeiten:** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden¹. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen.

¹ Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

6 Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Straße Jan-Jakob-Straße), welches vorhanden und ausgebaut ist; hier ist ein Ausbau im Bereich der Einbeziehungsflächen nicht erforderlich. Die Erschließung der Einziehungsbereiche erfolgt über die Vorderlieger-Grundstücke an der „Jan-Jakob-Straße“.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Satzungsgebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die in der Nachbarschaft bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Im überwiegenden Satzungsbereich sind entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum bzw. es handelt sich um Hausanschlussleitungen, insofern wird hier auf eine nachrichtliche Darstellung in dem Planauszug in der Anlage der Satzung verzichtet.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden.

Der Satzungsbereich kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabesatzung.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung in den benachbarten, bestehenden Siedlungsbereichen sichergestellt werden. Die ggf. notwendigen Berechnungen und Anträge nach dem Nds. Wassergesetz werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt bzw. vorgelegt.

Die Bestimmungen des NWG (u.a. § 10 NWG) werden beachtet. Mit einer Abflussverschärfung ist hier nicht zu rechnen, da durch die hier aufgestellte Satzung lediglich eine geringfügige ergänzende Bebauung des bestehenden Siedlungsbereiches ermöglicht wird und die vorhandenen Gewässer bzw. Kanalisation genügend leistungsfähig sind, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser schadlos abführen zu können.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis) zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Jan-Jakobs-Straße“ erfolgt gemäß § 34 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wallenhorst, 2016-09-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit der Einbeziehungssatzung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Georgsdorf, den _____

Im Auftrag

.....