

Begründung

zur

Ergänzungssatzung Nr. 074 E – Feldkirchen, westlich der Hans-Fallada- Straße

Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand Januar 2007

1. Anlass und Grundlagen der Planung

Im April 2006 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im östlichen Bereich des Grundstückes „Albert-Schweitzer-Straße 32“ in Neuwied / Feldkirchen gestellt. Dieser Grundstücksbereich ist unter Zugrundelegung der einschlägigen Abgrenzungskriterien dem Außenbereich zuzuordnen und gem. § 35 BauGB zu beurteilen, so dass die Voranfrage negativ zu bescheiden war.

Daraufhin stellte die anwaltliche Vertretung des Bauherrn den Antrag, für den betreffenden Bereich eine Ergänzungssatzung einzuleiten. Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs. Nachdem die Vorlage der erforderlichen materiell-rechtlichen Voraussetzungen geprüft wurde, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 21.09.2006 die Ermessensentscheidung getroffen, das beantragte Satzungsverfahren einzuleiten.

2. Lage und Definition des Geltungsbereichs

Das insgesamt etwa 2.200 m² große Grundstück „Albert-Schweitzer-Straße 32“ in der Gemarkung Wollendorf, Flur 4, Parz. 53/4 liegt etwa zur Hälfte im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 074 III – „Feldkirchen, mittlerer und nördlicher Abschnitt der Albert-Schweitzer-Straße“. Dieser westliche, an die Albert-Schweitzer Straße angrenzende Teilbereich ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

Der östliche, an die Hans-Fallada-Straße angrenzende, bisher unbebaute Grundstücksteil liegt im Bereich, für den erstmals im Jahr 1983 ein Beschluss zur Aufstellung eines Wohnbebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 077 – „Feldkirchen, Bereich nördlich der Landesblindenanstalt bis zur Rockenfelder Straße“ gefasst wurde. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden bisher jedoch keine weiteren förmlichen Verfahrensschritte durchgeführt. Im Hinblick auf das aktuelle Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, in dessen Rahmen die Abgrenzung der betreffenden Bauerweiterungsfläche überarbeitet wird, ruht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 077 vorerst.

Im Süden grenzt das betreffende Grundstück unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 074 II Ä – „Feldkirchen, Heinrich-Heine-Straße“.
(S. Übersichtsplan)

Diese besondere, durch die räumlichen Abgrenzungen der benachbarten Bebauungspläne gebildete Ortsrandsituation ist neben der gesicherten Erschließung maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Durch die Einbeziehung der betreffenden Außenbereichsfläche wird die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll abgerundet und gleichzeitig eine klare, nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich definiert. Für eine darüber hinausgehende Einbeziehung von weiteren Außenbereichsflächen können die nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen, insbesondere das Kriterium der Prägung, nicht mehr erfüllt werden.

3. Voraussetzungen der Ergänzungssatzung

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB geregelt. Demnach muss neben dem Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein. Des weiteren darf durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zusätzlich dürfen die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Das Kriterium des Vorhandenseins eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wie auch die erforderliche Prägung wird für den östlichen Grundstücksbereich der betreffenden Parzelle, Gemarkung Wollendorf, Flur 4, Nr. 53/4 durch die bauliche Nutzung der bereits vorhandenen aber auch der planungsrechtlich möglichen Bebauung an der Albert-Schweitzer- und der Hans-Fallada-Straße erfüllt. Durch diese Umgebungsbebauung ergeben sich für die betreffende einzubeziehende Außenbereichsfläche hinreichende Zulässigkeitskriterien i. S. d. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zur Bestimmung der Art wie auch des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Ergänzungssatzung ist grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, sie entspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) wie auch der Darstellung des aktuellen Entwurfs zu dessen Gesamtfortschreibung.

Insbesondere in Anbetracht der geringen Größe und der Lage der einzubeziehenden Fläche ist eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung sowie der Erhaltungsziele der FFH- und Europäischen Vogelschutzgebiete wie auch die Begründung einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nicht gegeben.

3. Rechtsfolgen und Inhalt der Ergänzungssatzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung findet für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung, mit Ausnahme der Kriterien die in der Satzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB ausdrücklich festgelegt sind.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Zulässigkeitsmerkmale auf der einzubeziehenden Fläche bereits weitgehend aus der Prägung der Umgebungsbebauung, so dass sich der Inhalt der Ergänzungssatzung neben der Festlegung des Geltungsbereichs selbst auf wenige zusätzliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB beschränkt.

Es wurden zur Sicherung und Wahrung des Gebietscharakters des durch die angrenzenden Bebauungspläne planungsrechtlich festgeschriebenen Reinen Wohngebietes lediglich die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.
Weiterhin ist in der Planzeichnung eine überbaubare Fläche durch Ausweisung von Baugrenzen zur Begrenzung der Bebauungsdichte vorgegeben.

Darüber hinaus ist aufgrund der gesetzlichen Vorgabe der Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB in die Satzung aufgenommen.
(s. hierzu auch Punkt 5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB)

4. Erschließung

Die Erschließung der einzubeziehenden Grundstücksteilfläche ist durch die bereits ausgebaute Hans-Fallada-Straße gesichert.
Da die endgültige Erhebung der Erschließungsbeiträge der Hans-Fallada-Straße bereits erfolgt ist, muss nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung eine Nacherhebung für das neue Baugrundstück erfolgen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Darstellung und Bewertung der Landschaftsfaktoren

Naturraum / Geologie / Boden

Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich zum Neuwieder Beckenrand, und zwar hier zum Wollendorf-Gladbacher Beckenrand. Der Terrassenrahmen der Talweitung gehört zur mittelhessischen Hauptterrasse, auf der im Quartär Löss und Bimse abgelagert wurden.
Die hier vorhandenen Braunerden sind weit verbreitet und i.d.R. gut drainiert und basenreich.
Im Untersuchungsgebiet ist der Boden zum Teil durch Gartennutzung überprägt (Umbruch, Eintrag von humosem Material).

Wasserhaushalt / Klima

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auf Grund des vergleichsweise durchlässigen Ausgangsmaterials ist von einer relevanten Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet erfüllt Funktionen der Frisch- und Kaltluftproduktion. Auf Grund der Hanglage des Gesamtareals ist mit talwärts gerichteten Kaltluftströmen zu rechnen.

Flächennutzung / Biotoptypen

Das ca. 1.000 m² umfassende Plangebiet wird insgesamt als Garten genutzt. Neben einem größeren Kirschbaum (*Prunus avium*) und drei kleineren, ca. 1-2 m hohen Ziergehölzen weist der Nutz- und Ziergarten kaum naturschutz-relevante Strukturen auf. In der Parzelle wechseln kleinräumig kurz gehaltene Rasenflächen mit einzelnen Beeten für Nutz- und Zierpflanzen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist in die umgebende Einzelhausbebauung mit angrenzenden Hausgärten eingebunden. Landschaftlich prägend sind insbesondere kleinere Baumreihen und Gehölze, die außerhalb des Plangebietes im Norden, Westen und Süden der Baufläche stocken.

5.2 Beschreibung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Beschreibung des Eingriffs

Auf Grund des Vorhabens ist mit diversen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Baubedingt ergeben sich voraussichtlich Bodenverdichtungen sowie Staub- und Lärmemissionen. Auf ca. 600 m² zieht das Bauvorhaben den Verlust der vorhandenen Vegetation - hier: Nutz- und Ziergarten mit einem größeren Obstbaum - nach sich. Die Versiegelung dieser Fläche führt darüber hinaus zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen - z.B. Lebensraum, Produktionsstandort - und einer Verringerung der Grundwasserspense. Kleinräumig ist mit einer Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen.

Maßnahmen zum Ausgleich eingriffsbedingter Beeinträchtigungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Je 200 m² ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Eingriffsgrundstücks ist als weitere Ausgleichsmaßnahme auf einer Breite von ca. 2-3 m eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Für die Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

sowie alte Obstbaum-Sorten

Für die Heckenpflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

6. Geltungsdauer der Ergänzungssatzung

Die Geltungsdauer der Satzung endet mit dem Aufhebungssatzung der Stadt Neuwied oder durch den Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes. Im Falle der Rechtskraft des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 077, in dessen Geltungsbereich der Bereich der Ergänzungssatzung laut Aufstellungsbeschluss liegt, würde die Wirksamkeit der Innenbereichssatzung beendet und durch die jüngere Satzung ohne weitere Aufhebungsbestimmungen verdrängt.

Anlage: Übersichtsplan mit Darstellung der Geltungsbereiche der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne