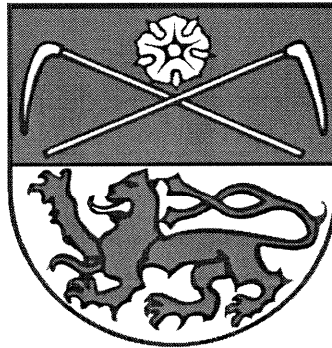


Gemeinde Marienheide



Umweltbericht (UB)

zur

**Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur
Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
„Kotthäuserhöhe“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

1.0 Einleitung

Am 20. Juli 2004 trat das novellierte Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Durch die Änderung soll den umweltschützenden Belangen mehr Gewicht zukommen und deren Behandlung in der Bauleitplanung zugleich effizienter werden. In § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Hierfür ist eine sogenannte Umweltprüfung (UP) konzipiert und in den bekannten Ablauf des Planverfahrens integriert worden. Im Rahmen der UP ist ein Umweltbericht (UB) gefordert, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Dieser UB ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Satzungsentwurf und gleichzeitig ein selbstständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien; er ist mit der Offenlage des Satzungsentwurfs vorzulegen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Ergänzungssatzung, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthauserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dient der gestaffelten Errichtung dreier Wohngebäude.

Angaben zum Standort:

Die geplanten Wohngebäude sollen nördlich der Herreshagener Straße auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstücks-Nrn. 152, 2797 und 2798 errichtet werden.

Angaben zur Größe:

Die Ergänzungssatzung im Ortsteil Kotthauserhöhe beinhaltet die Größe von 1100 m².

Art und Umfang des Vorhabens:

Zulässig sind drei Gebäude mit je einem Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW mit max. 2 Wohneinheiten. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Ziel dieser Ergänzungssatzung ist es, einen ersten Entwicklungsabschnitt zu realisieren, um den rückwärtigen Bereich später überplanen zu können und somit zur Eigenentwicklung des Ortes beizutragen und das Ortsbild zu arrondieren.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Ergänzungssatzung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurde.

Die allgemeine Basis für die Bearbeitung des Umweltberichtes bildet das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz, hier werden die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege formuliert und das Verhältnis zum Baurecht grundsätzlich geregelt. Diese Inhalte finden schwerpunktmäßig Anwendung in der Formulierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen. Das Landschaftsgesetz NW konkretisiert in den §§ 4-6 dann die Eingriffsregelung, die in die Ergänzungssatzung abzuarbeiten ist. Auf dieser Grundlage wird vorliegend die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthauserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

2.0 Schutzgüter und Auswirkungen des Vorhabens

Da nach § 1a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen sind, wird untersucht, ob durch das Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf Schutzgüter im Sinne § 1a (3) BauGB zu erwarten sind. Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Beschreibung der Bestandessituation und die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch

Durch die als gering einzustufende Möglichkeit einer Versiegelung (440 m² Wohnbebauung) ist gegenüber dem Bestand keine relevante Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.2 Schutzgut Biotopbestand

Bestand:

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung konnten keine gefährdeten oder regional bemerkenswerten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Auswirkung:

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben werden Eingriffe in den Biotophaushalt verursacht. Sie werden in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ausgeglichen.

2.3 Schutzgut Fauna

Bestand:

Es konnten keine gefährdeten oder regionale bemerkenswerten Faunagruppen festgestellt werden.

Vorbelastung:

Das Plangebiet ist als Biotop für Tiere nur von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Grundsätzlich kommt es durch die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet zu einer Verdrängung der heute vorkommenden Tiergemeinschaft. Die Auswirkungen können aber in diesem Bereich als irrelevant angesehen werden.

2.4 Schutzgut Boden

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

2.5 Schutzgut Wasser

Die Niederschlagswässer werden in entsprechenden Mulden auf den Einzelgrundstücken versickert. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Bickenbach zugeleitet.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch den geringen Umfang der Maßnahme werden die Schutzgüter Klima/Luft nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bestand:

Das Landschafts-/Ortsbild im Plangebiet wird durch verschiedene kleine unbedeutende Biotope (Fettweide, maroder Einzelfichtenbestand, Lagerung von Bodenaushub sowie einen kleinen Voltigierplatz geprägt.

Auswirkung:

Durch die versetzte Anordnung von drei Wohngebäuden deren Gartenbegrünung und die Errichtung einer Hecke zur freien Landschaft wird das Landschafts-/Ortsbild verbessert.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über das eventuelle Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen keine verfügbaren Unterlagen vor.

2.9 Wechselwirkungen

Durch die relativ geringfügige Größe (1100 m²) des Plangebietes kann, wenn überhaupt, nur von irrelevanten Wechselwirkungen ausgegangen werden.

2.10 Darstellung der Nullvariante

Eine Nullvariante bedeutet, dass der erste Entwicklungsabschnitt, um den rückwärtigen Bereich später überplanen zu können, entfällt. Somit stagniert die Eigenentwicklung des Ortes.

3.0 Maßnahmen

3.1 Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Es sind keine Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Mensch erforderlich.

Schutzgut Biotopbestand

Es finden keine Eingriffe in die empfindlichen und schutzwürdigen Biotope im Sinne von § 62 LG NRW statt.

Schutzgut Fauna

Im Geltungsbereich der Satzung ist auf Durchlässigkeit zu achten. Zäune oder andere eingrenzende Bauwerke sollen sich nur auf das Notwendigste beschränken.

Schutzgut Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gem. DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

Schutzgut Wasser

Um das Grundwasser während der Baumaßnahmen nicht zu gefährden, müssen eingesetzte Maschinen täglich auf Öl-, Schmier- und Kraftstoffverluste untersucht und ggfs. ausgetauscht werden. Des Weiteren soll das Umfüllen von wassergefährdenden Stoffen nur an einem gesicherten Tankplatz erfolgen, an dem Bindemittel in ausreichender Menge zur Verfügung stehen.

Schutzgut Klima/Luft

Es werden keine Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen bezüglich des Klimas ergriffen.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Bebauung des Areals mit drei gestaffelten Wohnhäusern, deren Gärten und einer Begrünung (Ausgleichsmaßnahmen) zur freien Landschaft, wirkt sich positiv auf das Landschafts-/Ortsbild aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Bodenversiegelungen außerhalb der baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie fußläufige Zugänge sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Sickerpflaster; wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine).

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

4.0 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht gegeben.

6.0 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch den geringen Umfang der Maßnahme (Errichtung dreier Wohngebäude) ist der Sachverhalt für die Satzung nicht relevant.

7.0 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen der Satzung lassen private Maßnahmen wie z.B. die Nutzung von Solaranlagen und Erdwärmegewinnung zu.

8.0 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Das Plangebiet liegt in keiner ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzzone. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet. Ferner liegt das Areal nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes.

9.0 Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Für das Plangebiet sind keine entsprechenden europäischen Vorgaben festgesetzt.

10.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Ergänzungssatzung kann die letzte vorhandene Baulücke nördlich der Herreshagener Straße sinnvoll überplant werden (Errichtung von 3 Wohnhäusern in gestaffelter Formation). Zudem wird die vorhandene Infrastruktur besser bzw. wirtschaftlicher genutzt. Aus den o.g. Gründen kann dieses Areal effektiver genutzt werden als andere Flächen.

11.0 Bodenschutzklausel (Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung)

Durch die Festsetzungen der Satzung (Reduzierung der Bodenversiegelungen) wird das Areal soweit wie möglich geschützt.

12.0 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fest.

13.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Faunistische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Allerdings sind aufgrund der Geländebeurteilung keine seltenen oder gefährdeten Faunenelemente zu erwarten.

14.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

In Zukunft ist zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung von Planungen eintreten (§ 4c BauGB). Dies ist keine umfassende Vollzugskontrolle der Ergänzungssatzung, sondern dient vielmehr der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe schaffen zu können. Hierfür muss die Gemeinde das für den Einzelfall gewählte Konzept bereits im Umweltbericht beschreiben (beispielsweise Angaben über eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe, über Indikatoren, die für die Überwachung herangezogen werden sollen, etc.). Fachbehörden sind verpflichtet, einschlägige Erkenntnisse über absehbare Umweltwirkungen im Rahmen des Monitoring an die Gemeinden weiterzugeben.

Die Gemeinde Marienheide sieht deshalb eine einmalige Überprüfung der hier dargelegten Auswirkungen und Maßnahmen in 5 Jahren vor.

15.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Errichtung dreier Wohngebäude ermöglicht. Durch die gering einzustufende Maßnahme (Errichtung von 3 Wohngebäuden/je ein Vollgeschoss im Sinne des BauO NRW mit max. 2 Wohneinheiten) sind nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt nicht zu befürchten. Sie werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (deren Kosten, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde gesichert.

Aufgestellt: Marienheide, Januar 2007

Zusammenfassende Erklärung nach § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Satzung dient der Errichtung dreier Wohngebäude mit je einem Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW mit max. 2 Wohneinheiten. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch das Einbinden der Baufläche in die freie Landschaft mit einer Hecke (integriert mit 4 Hochbäumen) wird das Landschafts-/Ortsbild arrondiert. Die in der Satzung dargestellte Planungsvariante bietet sich an, da durch sie die letzte Baulücke nördlich der Herreshagener Straße sinnvoll geschlossen werden kann.

Eingriffe in Natur und Landschaft (bedingt durch die Errichtung der Gebäude) werden durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB ausgeglichen. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Marienheide gesichert.

Im Rahmen des Monitorings (Überwachung ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung von Planungen eintreten) sieht die Gemeinde Marienheide vorerst eine einmalige Überprüfung der hier dargelegten Auswirkungen und Maßnahmen in 5 Jahren vor.

Marienheide, im Mai 2007

Uwe Töpfer
Bürgermeister