

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Dahlem

über die

Einbeziehung

einzelner Außenbereichsflächen

in den

im Zusammenhang bebauten Ortsteil

FRAUENKRON

gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3

Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Ziel, Zweck und Gegenstand des Planverfahrens

Am südlichen Ortsausgang von Frauenkron verläuft die „Marienstraße“ (K 73). Am äußersten Siedlungsrand soll westlich der Straße die bebaubare Fläche erweitert werden.

Direkt nördlich anschließend gibt es ortsausgangs östlich wie westlich der Marienstraße Bestandsbebauung, innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (sog. „Innenbereich“) Frauenkron gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die bisherige Abgrenzung endet in nördlicher Richtung westlich der Marienstraße mit Haus Nr. 38. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich Wohnbebauung, an die sich – außerhalb der Ortslagenabgrenzung - ein Reitplatz anschließt, der hier vor vielen Jahren angelegt wurde und nur noch sporadisch genutzt wird. Von der Marienstraße ist dieser durch eine Baumreihe abgegrenzt. Die bisherige Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ ist mit ihrer Umgrenzungslinie –nachrichtlich- in die zum jetzigen Erweiterungsverfahren gehörige Kartendarstellung übernommen, welche Bestandteil der Satzung wird.

Südlich angrenzend an die bisherige Ortslagenabgrenzung befindet sich das zur Erweiterung vorgesehene Gelände (Gemarkung Berk, Flur 10, Flurstück 204 (teilweise)). Es liegt westlich der Marienstraße am Ortsausgang in Richtung Scheid (Rheinland Pfalz) und umfasst einen Teil der Freifläche in Ortsrandlage. Diese Fläche soll nunmehr nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frauenkron einbezogen und mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Der insgesamt umfasste Flächenumfang ist in der zur Erweiterungssatzung gehörigen Karte, im Maßstab 1:2.000, mit einer äußeren Linie abgegrenzt sowie mit einer Schraffur gekennzeichnet. Die Flächengröße beträgt rd. 1.100 m².

Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung vom 10.07.2018 beschlossen, eine Satzung über die Einbeziehung dieser bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frauenkron aufzustellen.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind innerhalb der Erweiterungsflächen künftig Vorhaben zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die Ortslage einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind – was hier der Fall ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewährleistet sein (§ 34, Abs. 5, Satz 1, Nr. 1 BauGB). Die Erweiterungsflächen schließen an die vorhandene geschlossene Ortslage an und stellen unter städtebaulichen und erschließungstechnischen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar. Das südliche Ortsende ist auch im Landschaftsplan „Dahlem“ des Kreises Euskirchen als „Siedlungsnaher Fläche ohne Schutzzuweisung“ dargestellt. Orts- und Landschaftsbild werden in der vorgeprägten Situation hier nicht relevant beeinträchtigt.

Als weitere Voraussetzungen darf keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet werden oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von „FFH“- (Fauna-Flora-Habitat-) Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34, Abs. 5, Satz 1, Nrn. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 50 BNatSchG). Diese Voraussetzungen werden hier erfüllt, da das Plangebiet angrenzend, jedoch außerhalb, des Landschaftsschutzgebiets „Dahlem“ (LSG 5505-0006) gelegen ist. Im Umkreis von 500 m finden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt im Deutsch-

Belgischen Naturpark Hohes Venn – Eifel (NTP-008) und im Landschaftsraum Rureifel und westliche Hocheifel (LR-V-004).

Die Erweiterungsfläche soll nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Da hierdurch die Fortführung der Bebauung analog der bestehenden Bebauung nördlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglicht wird, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Im Text der Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung wird für die einbezogenen Flächen festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung bei Neuerrichtung von Bebauung ausschließlich Wohngebäude (und deren Nebenanlagen) zulässig sind. Dabei sollen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein, um ortsuntypischen Mietwohnungsbau und hohe Belegungszahlen hier am Ortsrand auszuschließen.

Als Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und der überbaubaren Grundstücksanteile wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von (max.) 0,4 gemäß § 19 Baunutzungsverordnung - BauNVO festgelegt.

Das Höchstmaß für die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei limitiert, angesichts der baulichen Umgebung und im Interesse von Orts- und Landschaftsbild.

Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemacht, nicht aber Hausgruppen; letztere sind ortsuntypisch und würden eine allzu dichte Bebauung –jedenfalls für den Siedlungsrand- darstellen.

Vorgenannte Festlegungen zielen insgesamt auf eine gebotene Limitierung der baulichen Ausnutzbarkeit am Ortsrand und eine Vereinbarkeit mit dem Umfeld ab.

Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung (hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) des Erweiterungsgrundstücks ist durch Anschluss an die jeweils vorhandenen Erschließungsanlagen in der Marienstraße (K 73) grundsätzlich gewährleistet.

Die entlang der Marienstraße (K 73) auf Eigentum des Kreises Euskirchen vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten. Die Zufahrt zum Erweiterungsgrundstück ist so anzulegen, dass ein Zufahren zwischen den Alleebäumen hindurch möglich ist und die Bäume nicht beschädigt werden.

Eine Verlegung der festgesetzten Ortsdurchfahrt bis über die Zufahrt zum Erweiterungsgrundstück hinaus ist erforderlich und durch die Gemeinde in die Wege zu leiten.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah (direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Trennkanalisation) in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. (Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung / Verrieselung nicht (oder nur unter erhöhtem Aufwand) möglich ist und auch eine Beseitigung im Trennsystem ausscheidet.)

Eine ortsnaher Einleitung scheidet mangels geeigneter Vorfluter in der Umgebung der Erweiterungsfläche aus. Analog zur vorhandenen Nachbarbebauung ist ein Anschluss an die vorhandene, und ausreichend leistungsfähige Mischwasser-Kanalisation in der Marienstraße vorgesehen.

Detailregelungen und Abstimmungen mit der Gemeinde und dem Kreis müssen im Zuge des Bauantrags vom Vorhabenträger bzw. vom beauftragten Planer bei den weiterführenden Planungsschritten getroffen werden.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern und dieses dann zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) sollte mindestens 20 Liter pro m² versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Der Schutz von vorhandenen Ver-/Entsorgungsleitungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. den Ausführenden bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten. Diese haben sich zuvor in die Lage von Leitungen einweisen zu lassen. Auflagen und Hinweise des jeweiligen Ver-/Entsorgungsträgers sind zu beachten.

Umweltverträglichkeit, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Es ist von einer zunehmenden Versiegelung, sowie einem Eingriff in Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Im Falle von Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzungen entsteht in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, weil diese immer für eine Ortsrandlage aufgestellt werden, wo bereits eine Vorprägung durch Bebauung existiert.

Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb der umgebenden Landschaftsschutzgebiete, grenzt jedoch direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit der Ordnungsziffer 2.2-1 „Offenlandbereiche um Berk und Frauenkron“. Östlich der Marienstraße schließt das LSG mit der Ordnungsziffer 2.2-3 „Kyllaue und Hänge“ an.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung auf potentiell zu berücksichtigende planungsrelevante Arten untersucht und dargelegt, ferner erfolgte in einer Landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP) eine Bestands- und Ausgleichsermittlung. Diese Fachbeiträge sind den Planunterlagen als Anlagen beigefügt; auf die dortigen Ausführungen zu ökologischem Bestand, Schutzgütern, Bewertung und Kompensation der Planung wird hier verwiesen.

Als Fazit ist die vorliegende Planung, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (s.u. und in den Fachbeiträgen), aus artenschutzrechtlicher Sicht durchführbar, da mit Umsetzung der Planung absehbar keine Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden. Sollten sich während der Durchführung späterer Vorhaben Anzeichen für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Bei Umsetzung neuer Bauvorhaben auf der z.Zt. noch unbebauten Einbeziehungsfläche wird dort Boden sowie Lebensraum für Fauna und Flora verloren gehen. Die für den Eingriff anfallenden Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 34, Abs. 5, S. 4, HS 1 BauGB im LBP ermittelt und beschrieben sowie in § 3 der Satzung festgesetzt. Insgesamt sind dort Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:

1. Vermeidungsmaßnahmen
2. Interne Kompensationsmaßnahme
3. Externe Kompensationsmaßnahme

In der Bilanzierung ist der Eingriff in Natur und Umwelt damit vollständig kompensiert.

Klimaschutzbelange, wie Nutzung regenerativer Energiequellen und Energieeffizienz, können bei der jeweiligen Vorhabensplanung berücksichtigt werden.

Weitere Auflagen, Kennzeichnungen und Hinweise

Die entlang der Marienstraße (K 73) auf Eigentum des Kreises Euskirchen vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten. Bei Herstellung von Zufahrten zum Erweiterungsgrundstück dürfen die Alleebäume nicht beschädigt werden.

Das Plangebiet wird von einer Niederspannungsfreileitung überspannt. Zwecks Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen ist rechtzeitig mit der Kreis Energieversorgung Schleiden GmbH Kontakt aufzunehmen.

Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes auch heute noch einwirkungsrelevanter tages-, oberflächennaher Bergbau nicht verzeichnet.

Dem Straßenkörper (Straßenseitenbereich und befestigte Fläche) der Kreisstraße darf kein Oberflächenwasser und kein Abwasser zugeleitet werden.

Der Zufahrtsbereich der späteren Bebauung einschl. des Seitenstreifens ist derart zu befestigen, dass Verschmutzungen der Fahrbahn oder der Eintrag von Rollsplitt dauerhaft ausgeschlossen werden können.

Durch die aus der Ergänzungssatzung resultierenden Änderungen an der Entwässerungssituation dürfen dem Kreis keine Kosten entstehen. Entsprechende Maßnahmen zur Führung und Ableitung des Oberflächenwassers der späteren Bauvorhaben sind durch den jeweiligen Eigentümer bei den Planungen in Abstimmung mit der Gemeinde- und Kreisverwaltung zu berücksichtigen und baulich umzusetzen.

Für den Kanalhausanschluss und sonstige evtl. im Straßenkörper zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein separater Aufbruchartrag beim Kreisbauhof Mechernich unter <https://rosyweb.de/> vorzulegen.

Bauanträge des Ergänzungssatzungsbereiches sind dem Straßenbaulastträger vorzulegen.

Bei späteren Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden. Die Lagerung ist auf bereits gestörten Flächen anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Die neu versiegelte Fläche ist so gering wie möglich zu dimensionieren.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf versiegelten Flächen einzuplanen, vorzugsweise sind unbefestigte Böden in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen.

Schutzmaßnahmen (gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4)) der angrenzenden Flächen, insbesondere der Bäume im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich, durch Aufstellen von Bauschutzzäunen während der Bauphase sind vorzunehmen.

Sofern Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offen gehalten, sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Verhaltensregeln während des Baubetriebes (ordnungsgemäße Inspektion der Fahrzeuge, kontrollierter Umgang mit gefährlichen Stoffen; Verwendung biologisch schnell abbaubarer Hydraulikflüssigkeiten, Mitführen von Havarie Sets für Ölunfälle) sind einzuhalten.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es ist ein Massenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben.

Unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

Bei Bodeneingriffen ist mit einer eventuellen Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmäler) zu rechnen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - oder der Gemeinde Dahlem als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr/ Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmälen) des DSchG NW sind zu beachten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o.ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Die Verwendung von Natriumniederdruckdampfampfen oder anderen gemäß Stand der Technik insektenverträglichen Leuchtmitteln wird empfohlen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern und dieses dann zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) sollte mindestens 20 Liter pro m² versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 wird empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

Eine Baugrunduntersuchung nach den Vorgaben der DIN 1054 wird empfohlen. (Bezugsquelle für DIN-Normen (Hrsg.): Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260))

Bei einem eventuellen Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o. ä.) während späterer Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.

Diese Begründung wird der Satzung gemäß § 34, Abs. 5, Satz 4, HS 2 BauGB beigelegt.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem

Stand: Jan. 2019



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20190130 begr ol-erw frauenkron.docx