



Gemeinde Schieren

Satzung gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schieren

für die Bereiche

Gebiet 1: „Östlich Westerrader Straße 13“

Gebiet 2: „Östlich Alte Brücke 1, südlich Bockhorstweg 2“

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

GV 27.02.2018

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Schieren hat in ihrer Sitzung am 04.07.2017 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schieren beschlossen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfes an Wohnbaufläche werden zwei heute bereits baulich geprägte Flächen in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um Teilflächen des Flurstückes 6/14 der Flur 4 und Teilflächen des Flurstückes 81 der Flur 6, beide Gemarkung Schieren. Zusammen haben die beiden Gebiete eine Größe von ca. 3.200 m², wobei ein Teil der Flächen heute bereits baulich genutzt wird. Die Gründe für die Einbeziehung sind:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen,
- die Schaffung von bis zu 2 Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- die Schaffung erweiterter Zulässigkeiten für intensivere Freiflächennutzung und die Errichtung von Nebenanlagen.

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau



Durch die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Schieren sinnvoll abgerundet und die bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand abgeschlossen.

Bei den in den Innenbereich einbezogenen Flächen handelt es sich bei Gebiet 1 um den Zufahrtbereich zum Grundstück Westerrader Straße 13. Es grenzt unmittelbar an das vorhandene Wohnhaus an und es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Die Fläche stellt sich als Hausgrundstück dar und ist keinesfalls landschaftlich oder landwirtschaftlich geprägt. Durch die Einbeziehung wird dieser Bestand planungsrechtlich gesichert und bauliche Veränderungen werden zulässig.

Gebiet 2 wird im Norden und im Westen von Bebauung umrahmt, die das Gebiet klar prägt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hier zurückgedrängt und die Fläche wird lediglich noch extensiv zu Hobbyzwecken genutzt.

Auf weitreichende Festsetzungen wird verzichtet. Lediglich zur harmonischen Anpassung möglicher Gebäude an die vorhandene Bebauung und zur Schonung des Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Im Übrigen gilt der Einfügensmaßstab gemäß § 34 BauGB.

3.2 Naturschutz

Durch eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Der Ausgleich soll auf den Baugrundstücken durch die Anpflanzung von Gehölzen erfolgen.

Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, in welchem Umfang die geschaffenen Baurechte in Anspruch genommen werden. Das Ausgleichserfordernis wird daher als Verhältnis zu der tatsächlich überbauten Fläche festgesetzt. Je angefangene 50 m² überbauter Fläche soll 1 heimisches Gehölz oder Obstgehölz gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch zu einer Belebung des Ortsbildes bei. So kann die geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kompensiert werden.

Entlang der östlichen Grenze von Gebiet 2 verläuft eine Knick. Knicks gehören zu den gemäß §§ 21 LNatSchG, 30 BNatSchG gesetzlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beseitigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Der vorhandene Knick wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

In beiden Teilgebieten sind randlich einzelne Gehölzstrukturen vorhanden, die als Nahrungs- und Bruthabitat für geschützte Vogelarten potentiell geeignet sind. Es handelt sich hierbei um „Allerweltsarten“, die wenig störungsempfindlich sind und bei Störungen ausweichen. Sofern es im Zuge einer Bebauung zu Störungen oder zum Verlust einzelner Gehölze kommen sollte, ist ein Ausweichen auf nahegelegene Grünstrukturen zu erwarten. Bei der Rodung von Gehölzen sind die Schonfristen des Naturschutzgesetzes zu beachten. Damit können Tötungen vermieden werden. Höhlenbewohnende Vogel- oder Fledermausarten werden aufgrund fehlender Großbäume mit potentiellen Höhlungen nicht erwartet.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Gebiet 1 liegt unmittelbar an der Westerrader Straße und ist über die vorhanden Zufahrt hinreichend erschlossen. Gebiet 2 liegt zwischen dem Bockhorstweg und Alte Brücke. Die Erschließung ist somit gesichert.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

5 Hinweise

5.1 Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2 Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Schieren
Der Bürgermeister


Bürgermeister



Schieren, den 19.06.2018