

**Satzung der Stadt Erfstadt über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Herrig, Teichweg**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahren**
- 2. Planungsziel**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Firstrichtung
 - 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen
- 7. Umweltschutz**
 - 7.1 Umweltprüfung
 - 7.2 Landschafts- und Naturschutz
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Lärmschutz
 - 7.5 Wasserschutz
- 7. Bodenordnung, Durchführungskosten**

1. Verfahren

Es besteht seitens der Stadt Erfstadt die Absicht, die an die zusammenhängende Bebauung des Ortsteils Erfstadt-Herrig angrenzenden Flurstücke 350, 352 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 476, Flur 4, Gemarkung Lechenich in Ebendiesen Ortszusammenhang einzubeziehen.

Die drei Flurstücke sind in privatem Besitz und im Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt in seiner gültigen Fassung als Dorfgebiet (MD) aufgeführt.

Die derzeitige planerische Situation veranlasste die Verwaltung, zur Schaffung des Baurechts eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 BauGB für den Stadtteil Erfstadt-Herrig zu erstellen. Daher wurde ein Entwurf der Satzung zur Vorbereitung der Beschlussfassung über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 erarbeitet.

2. Planungsziel

Für die Flurstücke 350, 352 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 476, Flur 4, Gemarkung Lechenich besteht das Interesse der Stadt Erfstadt, die Grundstücksflächen des Satzungsgebiets in den baulichen Zusammenhang des Ortsteils Herrig aufzunehmen und eine Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen zuzulassen.

Die Grundstücksflächen des Satzungsgebiets sollen nach §34 Abs. 4 BauGB durch eine Einbeziehungssatzung ergänzt werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Erfstadt-Herrig. Betroffen sind die Flurstücke 350, 352 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 476, Flur 4, Gemarkung Lechenich.

Das Satzungsgebiet liegt nördlich der Lechenicher Straße (L 263) und östlich der Straße „Am Marienkreuz“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.500 qm.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Plan der Einbeziehungssatzung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (vom 22.06.1999) als Dorfgebiet dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung werden sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal entsorgt. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und erweitert das bestehende Dorfgebiet Am Marienkreuz/Teichweg durch ein Dorfgebiet bis an den nordöstlichen Ortsrand Herrigs. Die Satzung weist entsprechend ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einer offenen Bauweise sowie einer Bebauung mit einem Vollgeschoss aus.

6.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Firstrichtung

Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um möglichst flexibel auf dorfgebietskonforme Bauwünsche eingehen zu können.

Die vorgegebene Firstrichtung ist dem zeichnerischen Teil der Satzung zu entnehmen.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßen „Am Marienkreuz“ und den „Teichweg“.

7. Umweltschutz

7.1 Umweltprüfung

Bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.

7.2 Landschafts- und Naturschutz

Bei der Änderungsfläche handelt es sich im nördlichen Teil um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, im südlichen Teil um intensiv genutzte Gartenbereiche. Die Bebauung der Flächen wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Orts- und Landschaftsbild erzeugen. Zur Eingrünung des Ortsrandes ist auf der nördlichen Fläche - entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze - die Pflanzung einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Zur Eingriffsvermeidung sind im Plan zeichnerisch Flächen zum Erhalt der öff. Grünfläche festgesetzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen.

7.3 Artenschutz

Bei Erstellung oder Änderung einer Satzung sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen zweier Begehungen im Frühjahr 2015 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für ein Vorkommen dieser Arten. Die auf dem Plangebiet geplanten Vorhaben im Rahmen der Einbeziehungssatzung erscheinen aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen Störungseinflusses nicht dazu geeignet, planungsrelevante Arten zu beeinträchtigen. Aufgrund des festgestellten Befundes kann mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden, dass bei der Überbauung und der darauf folgenden Wohnnutzung der betroffenen Flächen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

7.4 **Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr „Am Marienkreuz“ gering vorbelastet. Auswirkungen der Planung auf die bestehende Wohnbebauung durch eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs sind aufgrund der sehr geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten und die dadurch ausgelösten zusätzlichen Fahrten nicht zu erwarten.

7.5 **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Dirmerzheim. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist nicht vorgesehen.

Die Einbeziehungssatzung Erfstadt – Herrig, Teichweg hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, in der Zeit vom..... bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

(Wirtz)

Stadtbaudirektor