

02

S A T Z U N G

**über die 2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung**

vom 9. März 2005

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV. NW. S. 96) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 08. März 2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Änderung

1. Die öffentliche Verkehrsfläche (Flur 53, Parzelle 625) wird entgegen der ursprünglichen Festsetzung in der Ausbauart sowie -größe

und

die westlichen Baugrenzen auf der Grundstücken Flur 53, Flurstücke 619, 620, 621, 622 und 623 in einer Distanz von 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie

neu festgesetzt.

2. Für die Grundstücke Gemarkung Nordwalde, Flur 53, Flurstücke 620-623 wird die Festsetzung

„Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aufgehoben

und

die Bestimmung „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Breite von 3 Meter

neu festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind bodenständige Gehölze (je 2 qm ein 1 Gehölz) innerhalb eines Jahres nach Baubeginn anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Für das Grundstück Gemarkung Nordwalde, Flur 53, Flurstück 623 wird die östliche Baugrenze für die Errichtung einer Garage verschoben.

Näheres ist aus dem beigegeführten Planauszügen – der Bestandteil dieser Satzung sind – ersichtlich.

Im übrigen geltenden die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung weiter.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Während der Erschließungs- und Ausführungsplanung für das neue Baugebiet wurde in Abstimmung mit der S-Grundstückserschließungsgesellschaft mbH der Kreisparkasse Steinfurt es als sinnvoll erachtet, die sehr großzügig geplante Erschließungsanlage für die Anbindung von lediglich sechs Grundstücken in der Breite (von 5,50 m auf 4,50 m) und durch eine veränderte Wendehammerform zu minimieren. Diese neue Ausbauf orm lässt für das „Kleingebiet“ die gleiche Möglichkeit des Wendens, auch für Großfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) gegenüber der ursprünglichen Konzeption zu. Ebenfalls ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr möglich.

Durch die flächenmäßige Einsparung öffentlicher Verkehrsfläche konnte den jeweiligen Baugrundstücken diese Flächenanteile zugeordnet werden.

Diese Maßnahme ist ein zweckmäßiger Beitrag mit Grund und Boden - gerade in bebauter Ortslage - schonend und sparsam umzugehen.

Weiterer Ausfluss dieser inzwischen in der Örtlichkeit als Baustraße realisierten Veränderung ist die Verschiebung der westlichen Baugrenzen auf 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie entsprechend der ohnehin im verbindlichen Bauleitplan auch vorgesehenen und festgesetzten Distanz.

Zwischen dem „Altgebiet“ (Greßbeck-West / Straße: Im Wiesengrund) und dem hier neu in der Aufschliessung befindlichen Baugebiets-Bereich liegen unterschiedliche Höhengniveaus der jeweiligen Erschließungsstraßen vor. Die Erschließungsstrasse in das neue Baugebiet orientiert sich an das Niveau der L 555, hingegen die andere sich an die tieferliegende Straße „Im Wiesengrund“ ausrichtet.

Nicht nur dieser Fakt, sondern auch die im Antrag angeführte Entwässerungssituation ist ein Tatbestand in der weiteren Beurteilung. Das Oberflächenwasser hat eine Fließrichtung von der Bahnhofstraße in Richtung des Baugrundstückes Füchter. Hier - aber auch auf dem vorgelagertem Grundstück Fißmann - kommt es bereits vermehrt zu einem Wasserstau, da der Grund und Boden in diesem Bereich nicht wasserdurchlässig ist.

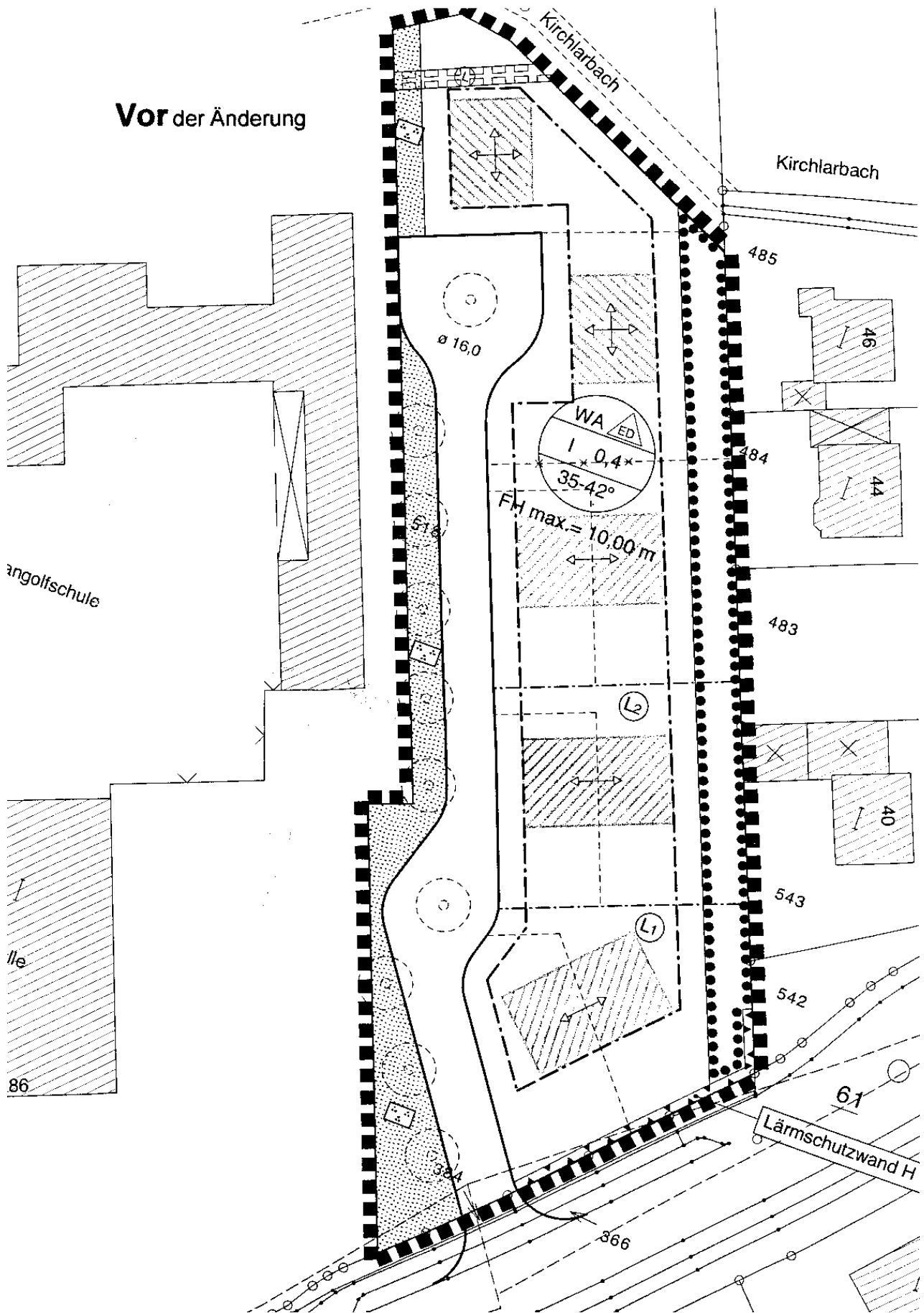
Mit Rücksicht auf die vorgenannten Höhenentwicklung der neuen Erschließungsstrasse und des stehenden Oberflächenwassers kann auf eine geringfügige Aufhöhung des Baugrundstückes mit entsprechend anzupassenden Bodenauftrag nicht verzichtet werden. Diese Auffüllung mit Erdreich vernichtet die ohnehin schon beeinträchtigte Grünfläche und Bepflanzung (Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sodass die gleichlautende Festsetzung nicht aufrecht erhalten werden kann.

Die Bebaubarkeit und demnach bauplanungsrechtlich vorgesehene Nutzung ist demnach nicht gegeben.

Als Ausgleich wird nun die Festlegung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (je 2 qm ein Gehölz)“ in einer Breite von nun 3 Meter festgesetzt. Zusätzlich ist zur Sicherung der Anpflanzung festgesetzt, dass innerhalb von 1 Jahr nach Baubeginn diese auszuführen und dauerhaft zu erhalten ist. Die reduzierte Breite von 5 auf 3 Meter - welche für die jeweiligen Eigentümer eine bessere Ausnutzung ihres Grundstückes bedeutet - löst automatisch die Frage einer ausgleichenden Eingriffsbilanzierung in Natur und Landschaft aus. (s. Anlage)

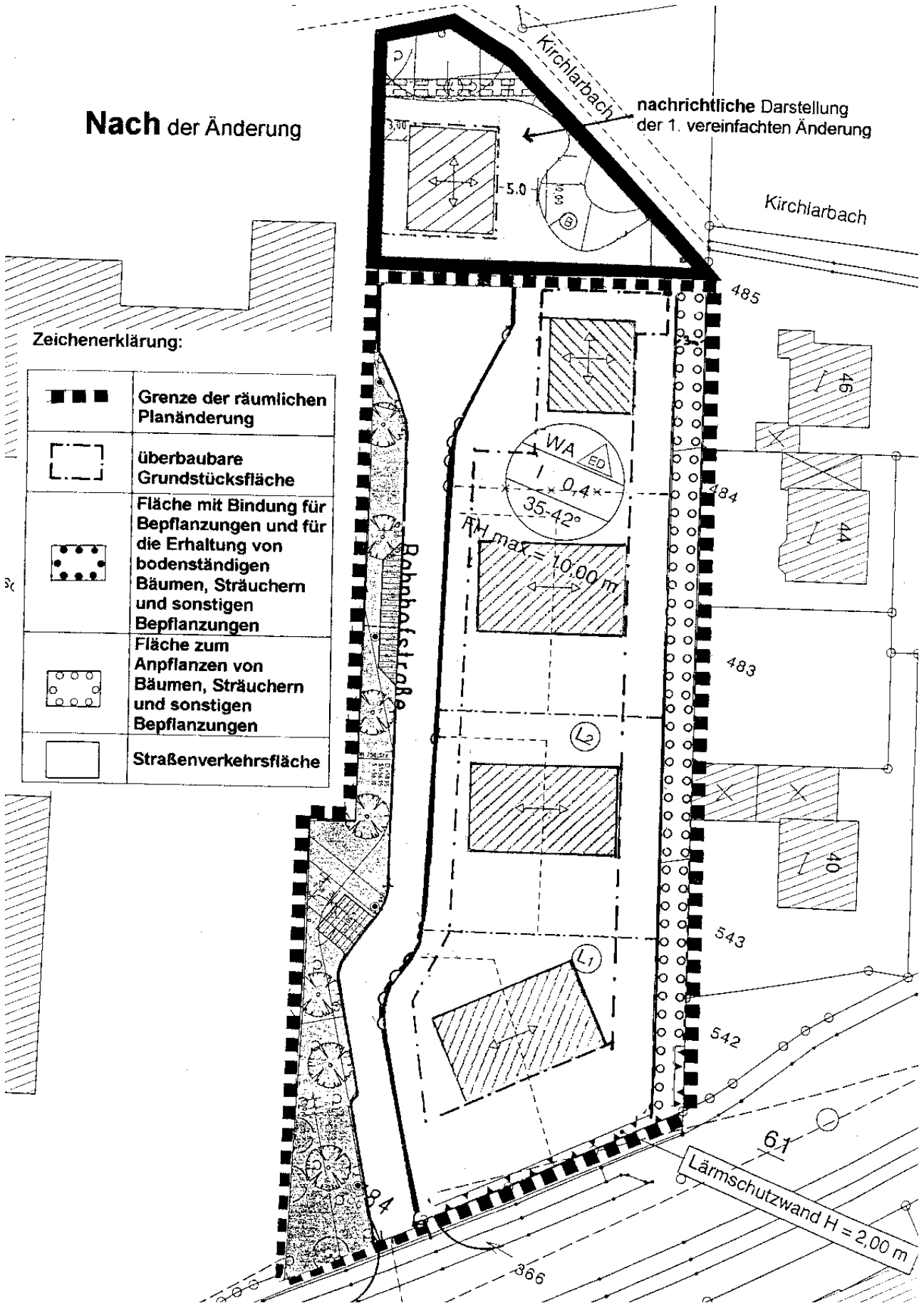
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches festgestellt, dass die Grundzüge der eigentlichen Planung nicht berührt werden und die öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander als abgewogen bewertet werden können.



Nach der Änderung

nachrichtliche Darstellung der 1. vereinfachten Änderung



Zeichenerklärung:

	Grenze der räumlichen Planänderung
	überbaubare Grundstücksfläche
	Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Straßenverkehrsfläche

Ökologische Eingriffsbilanzierung

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodes sowie das Klima.

Bei der Änderung oder Erweiterung von Bauleitplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a „Umweltschützende Belange“ in die Neufassung des Baugesetzbuches eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3b bis 3f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Durch die Änderung von Erhaltungsgebot in Gebot zur Neuanpflanzung bei gleichzeitiger Reduzierung der Pflanzfläche ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der wie folgt bewertet wird:

Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die Bewertung des Untersuchungsraumes wird auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet ist, sind in der Biotoptypenwertliste (siehe Arbeitshilfe NRW) vorgegeben. Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall. Bei atypischer Ausprägung der Flächen sind die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor auszugleichen.

Diese Arbeitshilfe sieht eine Bewertung der Eingriffssituation auf der Grundlage der nachstehenden Tabelle in folgenden Schritten vor:

- A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
- B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß der Änderung
- C) Erstellung einer Gesamtbilanz

A) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes für den Planbereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 4 * Sp. 5)	Einzelflächenwert (Sp. 3 * Sp. 6)
8.1	Erhaltungsgebot	450	6	1	6	2.700
	Summe (Spalte 3)	450	Gesamtflächenwert A			2.700

B) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert P (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur faktor	Gesamt- wert (Sp. 4 * Sp. 5)	Einzelflächen- wert (Sp. 3 * Sp. 6)
8.1	Pflanzgebot	270	6	0,7	4,2	1.134
4.1	Zier-/Nutzgarten	180	2	1	2	360
	Summe (Spalte 3)	450	Gesamtflächenwert B			1.494

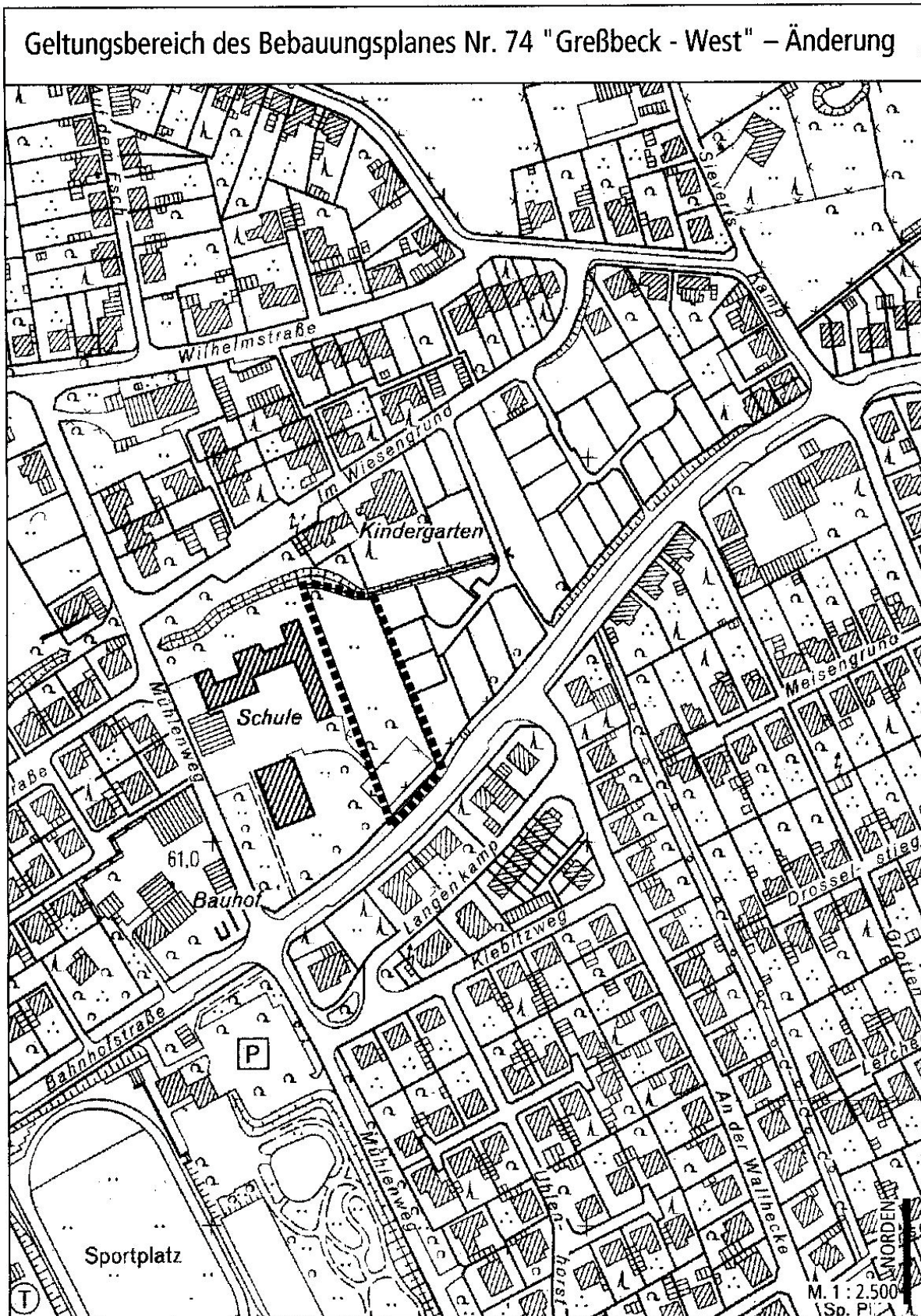
C) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) = - 1.206

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1.206 Werteinheiten.

Kompensationsart	Defizit WE/qm	Aufwertung Faktor	Flächenbedarf qm
a) Anpflanzung von kleinkronigen Laub-/Obstbäumen	- 1.206	(25 qm je Baum x 8 WE) 200	6
b) Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen	- 1.206	(50 qm je Baum x 8 WE) 400	3

Es ist vorgesehen, das Kompensationsdefizit innerhalb des Baugebietes auf der öffentlichen Grünfläche auszugleichen.

Die unter § 1-3 näher bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung - dessen Lage und Abgrenzung aus der beigefügten Darstellung ersichtlich ist -



Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung mit Änderungsbegründung kann

**im Büro des Bürgermeisters der Gemeinde Nordwalde,
Bahnhofstraße 2, Zimmer 24,**

während der allgemeinen Dienststunden, und zwar

**montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr**

von jedermann eingesehen werden.

Jedermann kann über den Inhalt der Bebauungsplanänderung auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV.NW.S. 254) wird verwiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
- oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Nordwalde, den 09. März 2005
Der Bürgermeister
gez. Brockmeyer