

Begründung

1 Planungsgrundlagen

Der Stadtrat Wirges hat die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Nordstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Flurstückes 3169/2, Flur 24, in der Gemarkung Wirges zu schaffen. Hiernach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Durch die geplante Bebauung sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nicht zu erwarten.

Durch die Ergänzungssatzung wird die nordöstliche Teilfläche des vorgenannten Flurstückes baulich geregelt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:1000.

Die Ergänzungssatzung besteht aus Planteil mit Textfestsetzungen und Begründung sowie dem Fachbeitrag „Naturschutz“ (Anlage 1).

2 Geltungsbereich

Die Stadt Wirges, Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, liegt im Westerwaldkreis im nördlichen Rheinland-Pfalz. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) ist die Stadt Wirges als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Südwesthang des Bereiches Steimel zwischen der L 300 und der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Siershahn als künftige Wohnbaufläche der Stadt Wirges ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser FNP-Ausweisung, nördlich der Ortslage im Anschluss an die Bebauung entlang der Nordstraße. Für einen Teilbereich befindet sich der Bebauungsplan „Steimel“ in Aufstellung. Das Flurstück 3169/2, Flur 24, liegt mit der nordöstlichen Teilfläche im Geltungsbereich dieser Planfassung.

Grundsätzlich steht die Ausweisung der Wohnbebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht im Widerspruch zu den Aussagen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Planbereich umfasst die Fläche des Flurstückes 3169/2 mit einer Fläche von 1.483 m². Der südliche Teil an der Nordstraße ist bereits mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut.

Die Anwendung der Ergänzungssatzung beschränkt sich auf den nördlichen, unbebauten Teilbereich auf einer Fläche von 710 m², da hier eine geordnete Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung aufgrund des bereits vorgegebenen Grundstückszuschnittes gegeben ist. Die geplante Bebauung entspricht den Grundzügen der bereits bestehenden Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Steimel“ der Stadt Wirges.

Der rückwärtig gelegene Grundstücksteil ist, unabhängig von dem bereits bebauten Teilbereich an der Nordstraße, über den rückwärtig gelegenen Wirtschaftsweg erreichbar oder kann im Vorgriff auf die geplante Wohnbauerweiterung des Plangebietes „Steimel“ provisorisch angelegt werden. Die erforderlichen Leitungstrassen für eine separate Ver- und Entsorgung des Teilgrundstückes soll privatrechtlich geregelt und im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern hergestellt werden.

Aufgrund des sehr geringen Erschließungsaufwands für die rückwärtige Teilfläche des Flurstückes 3169/2, Flur 24, kann eine städtebauliche Regelung im Rahmen der vorgelegten Ergänzungssatzung erfolgen.

3 Bebauung

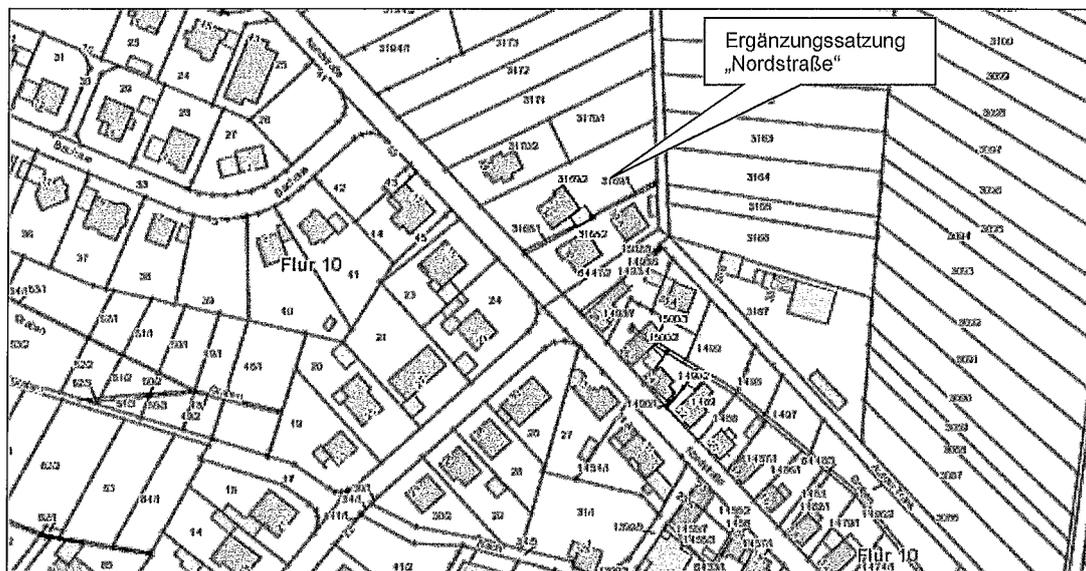


Abb.4 Planausschnitt Flurkarte (unmaßstäblich)

Die bauliche Nutzung des Flurstückes 3169/2 soll im Rahmen der Ergänzungssatzung vollständig dem Innenbereich zugeordnet werden.

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Kriterien nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB zu bewerten:

- die Planung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern bestehen.

Die Bebaubarkeit hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Erschließung und Vereinbarkeit mit den künftigen Planungsabsichten der Stadt Wirges sind hierbei gegeben. Die Bebauung der Teilfläche des Flurstückes 3169/2 ist somit eine städtebaulich vertretbare Ergänzung der Ortsrandbebauung.

Aussagen zur Umweltverträglichkeit werden im Rahmen des Fachbeitrages „Naturschutz“ behandelt. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet.

Die Bewertung der in § 3 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages „Naturschutz“. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit erfüllt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen sind durch die im Süden und Westen angrenzende Bebauung vorgeprägt.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden im Geltungsbereich bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert.

Da der nordwestlich gelegene Wirtschaftsweg in der Planfassung des Bebauungsplanes „Steimel“ in seiner Fläche als künftige Erschließungsstraße vorgehalten wird, sollte zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,00 m freigehalten werden. Daher sind in diesem Bereich Nebenanlagen (Carports, Garagen, Gartenhäuschen etc.) nicht zulässig.

Bei Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zu beachten, um das Abstellen des Fahrzeuges auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Zusätzlich werden die im Fachbeitrag „Naturschutz“ behandelten Kompensationsmaßnahmen Bestandteil der Festsetzungen zur Ergänzungssatzung.

4 Erschließung

Mit Anbindung an die L 300 (Christian-Heibel-Straße) ist der Geltungsbereich über die Nordstraße und die Verlängerung des Kannenbäckerweges an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt über die bestehende Anbindung an die Nordstraße über die Verlängerung des Kannenbäckerweges. Westlich des

ehemaligen DRK-Heimes soll der vorhandene Wirtschaftsweg (Flurstück 6642) als Zufahrt zu dem geplanten Baugrundstück genutzt werden. Der Ausbau der provisorisch anzulegenden Zufahrt erfolgt zu Lasten des Bauherrn.

5 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Der Stromanschluss kann durch den Anschluss an das örtliche Stromnetz sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Teilgrundstück kann mit dem Anschluss an das städtische Versorgungsnetz in der Nordstraße sichergestellt werden. Die Leitungstrasse auf dem Privatgrundstück ist gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Einleitung in den Ortskanal in der Nordstraße. Es wird empfohlen, dass der Bauherr sich frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken bezüglich der Abstimmung des erforderlichen Grundstücksanschlusses in Verbindung setzt.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen“.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der Nordstraße wird daher nicht gestattet.

Somit ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen, der befestigten Hofflächen und Terrassen auf dem Baugrundstück zu sammeln und einer Versickerung über die belebte Bodenzone zuzuführen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und einer Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zuzuführen. Als Bemessungsgröße werden je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 4 - 5 m³ Behältervolumen empfohlen.

6 Umweltbelange

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die umweltschützenden Belange gemäß § 1a Abs. 2 und 3 anzuwenden.

Zur Kompensation des baulichen Eingriffes werden landespflegerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung und Instandhaltung nicht bebaubarer Flächen bebauter Grundstücke festgesetzt.

7 Bodenordnung

Der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes, sodass keine Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB besteht.

8 Kostenschätzung / Finanzierung

Im Bereich der Abrundungssatzung fallen keine Kosten für öffentliche Baumaßnahmen an. Die Planungsleistungen und möglichen Kosten für Vermessung und Leitungsführung auf dem Baugrundstück werden vom Antragsteller getragen.

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

BG-120830-563
30.08.2012