

SATZUNG

über die Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greven-Reckenfeld (ehem. Block D)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998 und der §§ 7, 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023) hat der Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am 27.09.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebietsbeschreibung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan i.M. 1 : 5000 dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1). Dabei ist der Bereich, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, schraffiert dargestellt. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 589 tlw., 150 tlw., 151, 149, 471 tlw., 577 tlw., 473 und 228.

§ 2

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

2. Maß der baulichen Nutzung: eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl: 0,25

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen nach den Ziff. 1-3 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Die zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche von 0,25 darf durch die Grundfläche der zuvor bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3. Bauweise: offene Bauweise

4. Am westlichen bzw. südlichen Rand des Satzungsbereiches (s. Anlage 2) wird ein 5 m breiter Streifen als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Auf diesen Flächen sind im Abstand von 10 m hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Als Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft hin sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (s. Artenliste in Anlage 3) zu pflanzen.

Diese Flächen werden festgesetzt zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild mit dem Ziel einer landschaftsgerechten Eingrünung der Bebauung. Sie werden auf die aus landschaftsökologischer Sicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (s. Eingriffsbilanzierung) angerechnet.

5. Garagen- bzw. Carportzufahrten, Hauszugänge und sonstige versiegelte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Stadt Greven wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gem. § 7 Abs. 6 GO wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a.) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b.) die Satzung 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.

Greven, 12.10.2000

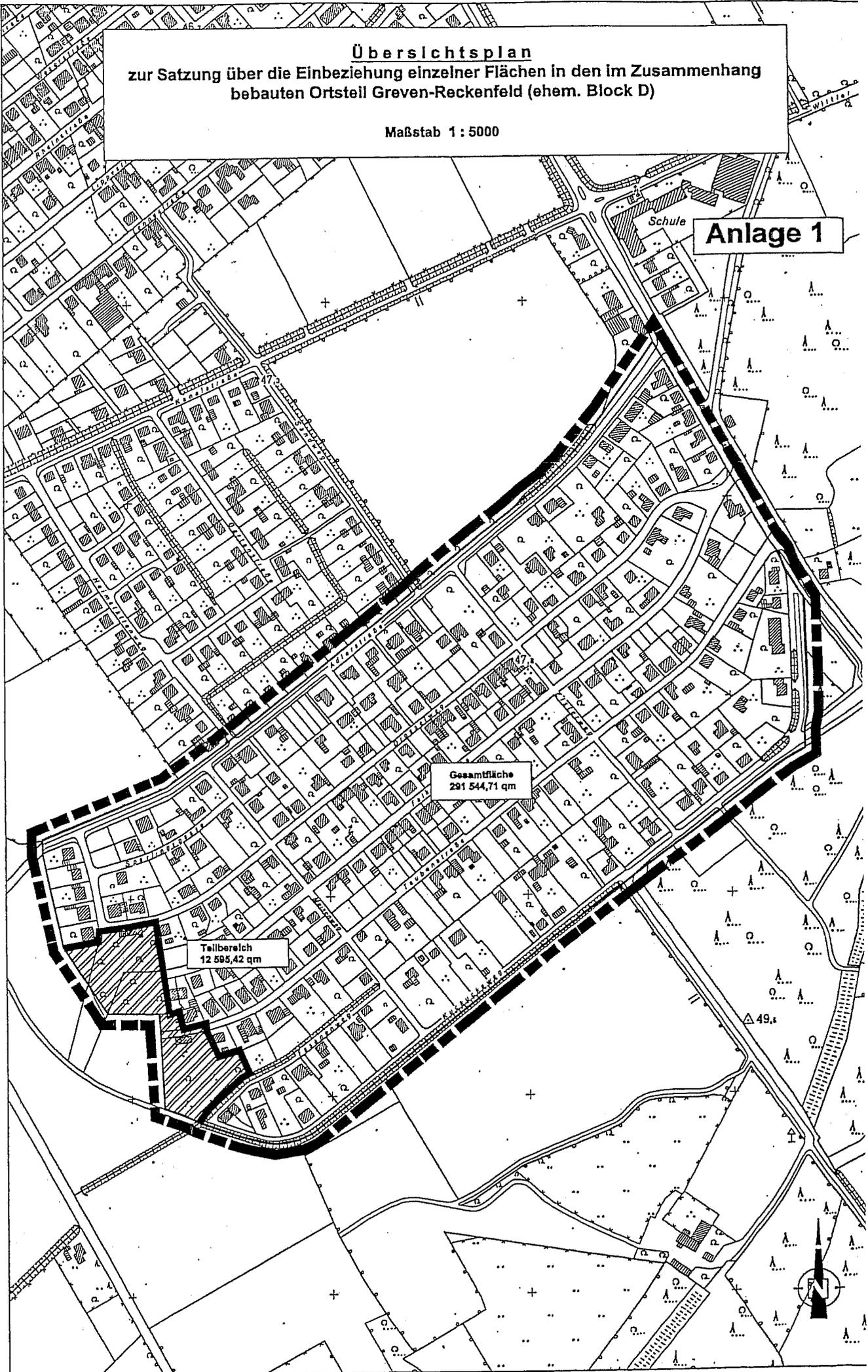

Koling
Bürgermeister



Übersichtsplan
zur Satzung über die Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Greven-Reckenfeld (ehem. Block D)

Maßstab 1 : 5000

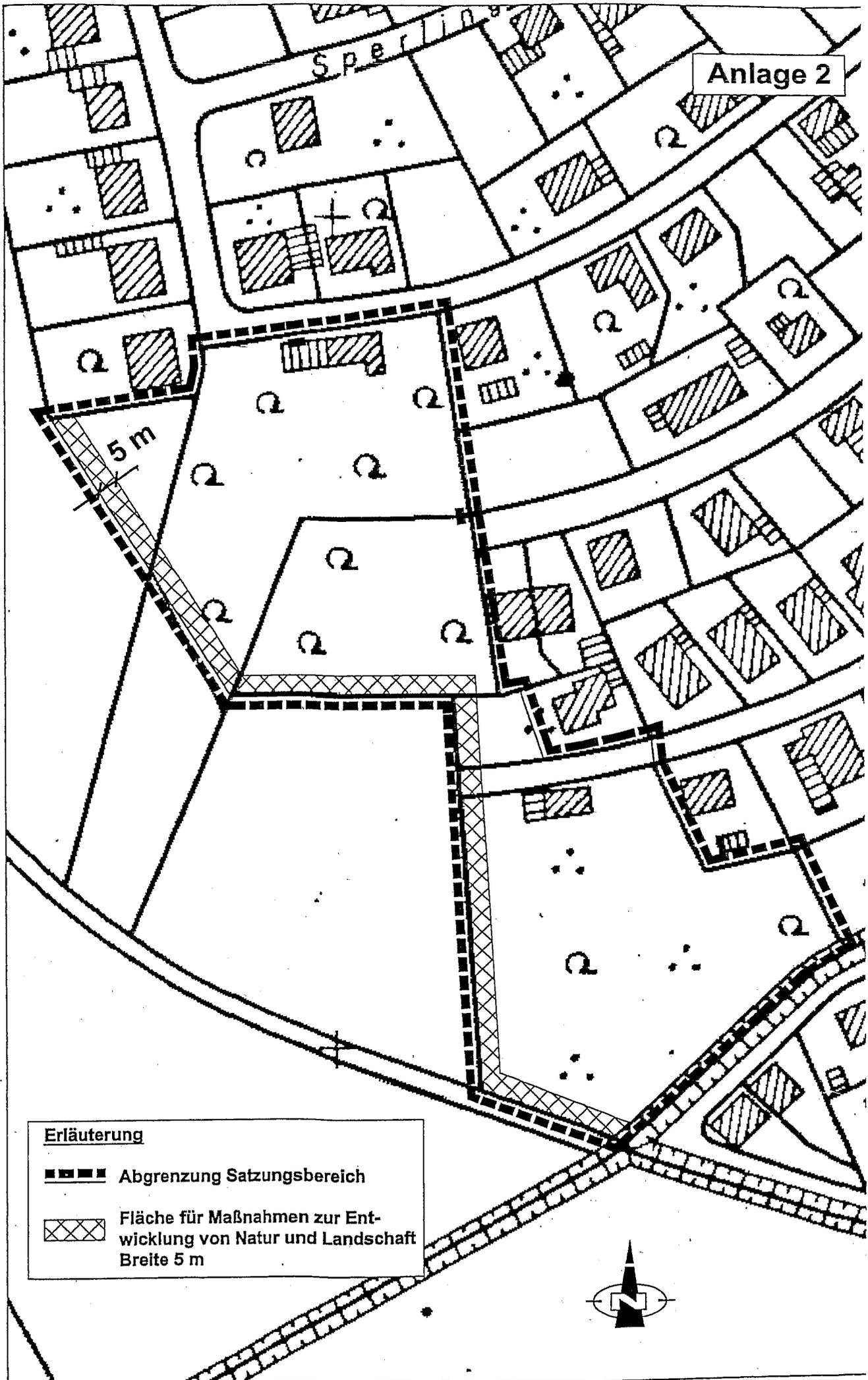
Anlage 1



Gesamtfläche
291 544,71 qm

Teilbereich
12 585,42 qm





Erläuterung

- ■ ■ ■ Abgrenzung Satzungsbereich
- ▣ Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Breite 5 m

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

I. Allgemeines

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Grenzen des Satzungsbereiches sind in dem zur Satzung gehörenden Übersichtsplan i.M. 1 : 5000 dargestellt. Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der bestehenden Wohnbebauung des Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) schaffen; dabei ist der Bereich, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) einbezogen wird, in dem zuvor genannten Übersichtsplan schraffiert dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 589 tlw., 150 tlw., 151, 149, 471 tlw., 473 und 228.

Da in diesem Bereich ein dringender Wohnbedarf zu verzeichnen ist, sollen durch diese Satzung die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der vorhandenen Siedlung geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Darüber hinaus sind diese Flächen sowohl im seit 1975 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven als auch im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Satzung wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der derzeit im Außenbereich befindlichen Grundstücksflächen erlassen. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beschränken sich dabei auf ein Minimum. Die bewußt fehlenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen sind nach § 34 BauGB zu regeln.

Die Erschließung des vorgesehenen Satzungsbereiches ist in ver- und entsorgungstechnischer sowie verkehrlicher Sicht durch Anschluß an die vorhandenen Systeme der angrenzenden Straßen sicherzustellen.

Alle zukünftigen Baumaßnahmen sind entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung zu errichten.

II. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan i.M. 1 : 5000 dargestellt. Dabei ist der Bereich, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, schraffiert dargestellt. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 589 tlw., 150 tlw., 151, 149, 471 tlw., 473 und 228.

III. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ist die vorhandene Bebauung des angrenzenden Bereiches eindeutig als „Allgemeines Wohngebiet“ zu charakterisieren.

IV. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,25

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen nach den Ziff. 1-3 bei der Ermittlung der GRZ mit zurechnen. Die zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche von 0,25 darf durch die Grundfläche der dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

V. Stellplätze und Garagen

Die nach § 47 der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen, wobei die Garagen im Bereich des Bauwiches errichtet werden können.

VI. Erschließung

Die Erschließung des vorgesehenen Satzungsgebietes ist auf der Basis entsprechender Erschließungsverträge in ver- und entsorgungstechnischer sowie verkehrlicher Sicht durch Anschluß an die vorhandenen Systeme der angrenzenden Straßen sicherzustellen.

VII. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, wie die Durchführung einer Umlegung und Grenzregelungen, sind innerhalb des Satzungsgebietes seitens der Stadt Greven nicht erforderlich.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in den bestehenden Erschließungsstraßen. Die Versorgung des einbezogenen Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Greven GmbH. sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung für die zukünftigen Baumaßnahmen werden unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und Gesetze, insbesondere der §§ 48 und 58 LWG, je nach Bedarf bis zur Fertigstellung anzuschließender baulicher Anlagen betriebsfertig erstellt.

Der Satzungsgebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

IX. Altlasten

Im Satzungsgebiet sind nach dem Altlastenkataster der Stadt Greven weder Altlasten noch Verdachtsflächen vorhanden.

X. Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Diese für Bauleitpläne geltenden Grundsätze sind auch bei dieser sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB anzuwenden. Die Berücksichtigung dieser Grundsätze erfolgt durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes. Eingrif-

fe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch diese geringfügige Einbeziehung einzelner Flächen aus dem bisherigen Außenbereich in einer Größenordnung von ca. 13.000 m² im Verhältnis zur Fläche des jetzigen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) in einer Größenordnung von ca. 292.000 m² nicht zu erwarten ist.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung mit max. eingeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greven-Reckenfeld (ehem. Block D) zu befürchten sind.

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandenen Seitengräben eingeleitet. Damit wird die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation auf ein Minimum reduziert.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen gewissen Verlust an Lebensraum. Da die zusätzliche Bebauung jedoch ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich hier um die Abrundung eines vorhandenen Ortsteiles handelt und zudem eine Einfügung in den vorhandenen Bereich durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung gewährleistet ist.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft („Eingriffe“) zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes „Vermeidbarkeit“ ist jedoch zu beachten, dass zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Dass der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nachdem „unvermeidbare Beeinträchtigungen... auszugleichen“ sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.92).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung auch entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen sind, ist der damit verbundene Eingriff aus unvermeidbar anzusehen.

Um die mit der Bebauung der in die Satzung einbezogenen Flächen einhergehenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden die Grundflächenzahlen, mit denen der Anteil der maximal zulässigen Überbauung der Grundstücke festgelegt wird, entschieden unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,4) auf einen Wert von 0,25 beschränkt.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Neben den vorstehenden Vorgaben zur Verminderung des Eingriffes wird zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzung in der Satzung getroffen:

Mind. 10 % der in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen aus „Vorteilsausgleich“ für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit den beteiligten Grundstückseigentümern gesichert.

Bilanzierung des Eingriffes

Die Eingriffsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 1) beigelegt. Danach verbleibt ein Kompensationsflächenbedarf auf Flächen außerhalb des Satzungsbereiches von ca. 3.500 (bei Aufwertung um 5 Punkte) bis 4.400 m² (bei Aufwertung um 4 Punkte).

Da zum jetzigen Zeitpunkt eine Fläche zur Kompensation außerhalb des Satzungsbereiches noch nicht zur Verfügung steht, ist im Rahmen des Erschließungsvertrages festzulegen, dass von den beteiligten Grundstückseigentümern ein Betrag von **26.400,00 DM** (Kompensationsfläche von ca. 4.400 m² x 6,00 DM/m²) an die Stadt Greven zu zahlen ist. Die Stadt Greven übernimmt mit diesem Betrag die Ausgleichsverpflichtung der Grundstückseigentümer. Die Art und Weise des Ausgleichs ist in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen.

XI. Kosten der Durchführung

Durch den Erlass dieser Satzung entstehen der Stadt Greven keine Folgekosten.

48268 Greven, den 23.09.1999

Stadt Greven
Der Bürgermeister
i.A.


Hannemann

Übersichtsplan
zur Satzung über die Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Greven-Reckenfeld (ehem. Block D)

Maßstab 1 : 5000
29. 01. 1999

