



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 029/2014

Havixbeck, **12.03.2014**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/57

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

**Betreff: Ergebnis der Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Josef-Heydt-
Straße"**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	20.03.2014			
2 Gemeinderat	10.04.2014			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja xnein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 2 BauGB für einen Teilbereich der Josef-Heydt-Straße, und zwar unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einzelbeschlüsse.

Gleichzeitig wird die anliegende Begründung zur Ergänzungssatzung beschlossen.

Begründung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 2 BauGB für einen Teilbereich der Josef-Heydt-Straße sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs der

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll sowohl eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20, als auch künftig eine rückwärtige Bebauung der Nachbargrundstücke ermöglicht werden, und zwar unter Anwendung der Vorschriften über das Bauen im unbeplanten Innenbereich.

Die Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung nebst Begründung hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 13.02.2014 einschließlich stattgefunden.

Seitens der Nachbargemeinden sind keine Anregungen zum Entwurf der Ergänzungssatzung vorgetragen worden.

Die seitens der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingegangenen Anregungen sind im nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und einer Beschlussempfehlung versehen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 ferner beschlossen, dass der Investor für das Bauvorhaben Josef-Heydt-Str. 20 die Stellungnahme zu dem konkreten Bauvorhaben vorlegen soll. Eine Beteiligung der Nachbarn hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 27.01.2014 stattgefunden. In diesem Gespräch wurde der Sinne und Zweck der Aufstellung der Ergänzungssatzung erläutert. Anschließend wurde das geplante Bauvorhaben Josef-Heydt-Str. 20 vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde von den angrenzenden Grundstückseigentümern die Bitte vorgetragen, die östlich des Grundstücks Josef-Heydt-Str. 20 geplanten Stellplätze auf die westliche Seite des Gebäudes zu verlegen. Der Gestaltungsbeirat hatte seinerzeit die Anordnung der Stellplätze östlich des geplanten Gebäudes gewünscht. Die Frage der Stellplatzanordnung ist jedoch nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung und kann im Rahmen des zu erfolgenden Bauantragsverfahrens erörtert werden.

Ordnungsnummer 1

Schreiben des Kreises Coesfeld – Untere Landschaftsbehörde -vom 14.02.2014

1. Hinweis, dass bei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden ist und entsprechende Kompensationsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss vorzuhalten sind
2. Empfehlung, die Kompensationsflächen in geeigneter Form innerhalb der Planunterlagen darzustellen und Aussagen zu den geplanten Maßnahmen und deren Umsetzung zu machen

Rechtliche Bewertung

Durch die Ergänzungssatzung ist eine Veränderung der Nutzung von Grundflächen in Form von zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Dieser ist entsprechend § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB vom Verursacher auszugleichen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde können die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nun auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zur Ergänzungssatzung unter Punkt 4 - Belange von Natur und Landschaft - aufgenommen .

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis und stellt fest, dass die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. In der Begründung zur Ergänzungssatzung ist unter dem Punkt 4 Belange von Natur und Landschaft folgender Hinweis aufzunehmen:

„Sofern durch die aufgrund der Satzung möglichen Bauvorhaben zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, wie z.B. durch Versiegelung und Gehölzrodungen, entstehen, erfolgt die Eingriffsregelung nach BauGB bei dem jeweiligen konkreten Bauvorhaben. Die sich ergebende Ausgleichsverpflichtung wird auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen und ist bis zur Gebrauchsabnahme des Objektes nachzuweisen.“

Ordnungsnummer B 1

Schreiben der Anlieger Nr. 1 vom 03.02.2014

Anregung, im künftigen Bebauungsplanes „Ortskern II“ eingeschossige Bauweise mit hohem Drempel festzusetzen

Rechtliche Bewertung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ beschlossen. Die Anregung der Anlieger Nr. 1 beziehen sich auf den künftigen Bebauungsplan und sind nicht Gegenstand der Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung. Sie werden zu gegebener Zeit im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Anlieger Nr 1 zur Kenntnis und stellt fest, dass diese nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung sind, sondern sich auf den künftigen Bebauungsplan „Ortskern II“ beziehen. Diese Anregungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern II“ behandelt.

Ordnungsnummer B 2

Schreiben der Anlieger Nr. 2 vom 11.02.2014

Anregung, die Baufenster für die rückwärtigen Grundstücke der Josef-Heydt-Straße erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern II“ festzulegen

Rechtliche Bewertung

Durch die Festlegung der Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung - insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Planungen – gewährleistet und damit Bau-recht gesichert. Dabei sind die festgesetzten Baugrenzen für die hinteren Grundstücke so bemessen, dass keine Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Verwertung der Grundstücke zu erwarten sind. Vielmehr wird durch das Baufenster eine größere Flexibilität hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt, als es bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) der Fall wäre. Die seitlichen Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m – entsprechend dem bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstand angeordnet.

Der Anregung der Anlieger Nr. 2 sollte daher nicht gefolgt werden, da keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundstücksverwertung zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Anlieger Nr. 2 zur Kenntnis und beschließt, dieser nicht zu folgen, da keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundstücksverwertung zu erwarten sind.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten.

Anlagen

Anlage 1 Planentwurf

Anlage 2 Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung

Klaus Gromöller