

**STADT KALKAR****22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum -****AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN****Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB****Verfahrensübersicht**

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten planungsrelevanten Anregungen zur o.g. Planung werden wörtlich wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>Stellungnahme vom...</b>	<b>Anregungen</b>
1	Kreisverwaltung Kleve, Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve	29.08.2017	■

**1. Kreisverwaltung Kleve**

„[Z]ur o.g. Planung werden von mir folgende Stellungnahmen vorgetragen.

**Als Untere Bauaufsichtsbehörde:**

Es bestehen Bedenken.

Zielsetzung der Änderungen ist die Legalisierung der vorhandenen teilweise rechtswidrig vorhandenen Bebauung.

Durch die Aufhebung und Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung, der Grundfläche von Nebenanlagen sowie der allgemeinen Zulässigkeit von Garagen erfährt das Wochenendhausgebiet eine bauliche Verdichtung, die § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) widerspricht. Hiernach ist die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Wochenendhausgebiete mit 0,2 festgesetzt. Überschreitungen sind für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete nicht zulässig.

Durch die Änderung, insbesondere die Zulassung von Nebenanlagen und Garagen, wird dieses Maß aufgrund der geringen Grundstücksgröße erheblich überschritten.

**Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes:**

Es bestehen Bedenken.

Bei der Anpassung der baulichen Festsetzungen gegenüber der Ursprungsplanung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht berücksichtigt.

Zwar werden durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Eingriffe vorbereitet, die Aufhebung und Neufestsetzung von Grundflächen für Nebenanlagen sowie der allgemeinen Zulässigkeit von Garagen legalisieren jedoch einen von der Ursprungsplanung abweichenden erhöhten Versiegelungsgrad. Einer ursprünglich vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,2 stehen im Ist-Zustand Grundstücke mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % gegenüber, die selbst die mögliche Überschreitung des Versiegelungsgrades um bis zu 50 % gemäß § 19 (4) BauNV weit übersteigen und nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 17 BauNVO grundsätzlich rechtlich unzulässig sind. Sofern dennoch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorliegenden Bebauungsplanung erreicht wird, ist eine nachträgliche Kompensation des bislang entstandenen Landschaftsschadens erforderlich.

Bei Vorlage eines Kompensationskonzeptes, das eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft beinhaltet, könnten die ökologischen Bedenken aufgehoben werden, die rechtlichen Bedenken bleiben jedoch bestehen.

Darüber hinaus möchte ich darauf verweisen, dass eine vollständige Umsetzung der im Satzungstext festgelegten Ausgleichsmaßnahmen noch nicht erfolgt ist. Gemäß der Festsetzung Nr. 13 des Bebauungsplanes ist entlang des westlichen Grenzverlaufs der Feriensiedlung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche eine ‚Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen.

Die dem Naturhaushalt entgangene ökologische Aufwertung für diesen Zeitraum von mehr als drei Jahrzehnten ist durch einen entsprechenden Korrekturfaktor in einer ökologischen Bilanzierung Rechnung zu tragen.

### **Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes:**

In dem Entwurf der Begründung zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – der Stadt Kalkar mit Stand 25. Juli 2017, wird im Kapitel 4.4 Unterpunkt „Artenschutz“ ausgeführt, dass die 22. Änderung des Bebauungsplanes den vorhandenen Zustand des Gebietes absichert. In der Begründung wird weiterhin ausgeführt, dass bauliche Nebenanlagen, Garagen, Gebäudedächer errichtet wurden, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprachen.

Für diese baulichen Anlagen wurde dementsprechend auch die Vorgabe des § 44 (5) BNatschG nicht beachtet. Seit dem 18.12.2007 ist demnach in einer Artenschutzprüfung für die o.g. Vorhaben darzustellen, inwieweit Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatschG berührt bzw. ausgeschlossen werden können. Es wären vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu benennen und umzusetzen gewesen bevor die Vorhaben umgesetzt werden, damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG nicht ausgelöst werden.

Im vorliegenden Falle der nachträglichen Legalisierung der illegal errichteten Baukörper ist artenschutzrechtlich von einem ‚worst case Szenario‘ auszugehen. Es sind daher zum Abwenden der nicht auszuschließenden Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG die folgenden Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

### **Aufhängen von 30 Fledermauskästen**

Folgende Kastentypen für Fledermauskästen sind geeignet: Rundkästen (z.B. die Typen Fa. Schwegler Typ 2F, Typ 2FN und Typ 1 FW; Fa. Stobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH – Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeldt oder der Typ 1 FF der Firma Schwegler). Die Kästen sollen in unterschiedlichen Höhen (> 3-4 m) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig) an den Gebäuden im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe angebracht werden.

### **Anbringen von 30 artspezifischen Nisthilfen für Mehlschwalben**

Mehlschwalben sind gesellig, daher keine einzelnen Nester anbringen, sondern mind. 6-10 zusammen. Anbringungshöhe der Nisthilfen > (3) 4 m.

Gewährleistung freien Anfluges (kein „Niedrigflug“ nötig, um Standort zu erreichen: Gefahr durch Prädation Hauskatze o.a.)

Falls keine geeigneten Hauswände zur Verfügung stehen, können sog. „Schwalbenhäuser“ angeboten werden ([www.schwalbenschutz.de](http://www.schwalbenschutz.de))

### **Aufhängen von 20 artspezifischen Nistkästen für den Gartenrotschwanz**

Die Nisthilfen sollten unter einen waagrechten Ast gehängt werden. Von Vorteil ist, wenn in einem Obstgarten verschieden Nistkastentypen angeboten werden. Idealerweise sollten etwa die Hälfte der Kästen bis Mitte April verschlossen bleiben oder spät aufgehängt werden, damit nicht andere Arten Einzug halten. Das Einflugloch sollte größer sein als 32 mm. Der Gartenrotschwanz bevorzugt größere Einfluglöcher (z.B. ovale Öffnung 3 cm breit, 6 cm hoch) und alte, also verwitterte, mit Moos bewachsene Nistkästen. Nistkästen mit zwei Einfluglöchern sind ebenfalls gut geeignet.

Von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz können auf andere Höhlenbrüter profitieren.“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß des im Zeitraum des Aufstellungsverfahrens, Anfang der 1980er Jahre, geltenden Bundesbaugesetzbuches in der Fassung aus dem Jahr 1976 gelten laut § 174 (1) BBauG die zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsvorschriften weiterhin. Der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – liegt demnach die Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1977 zugrunde. Dort lautet der § 19 Abs. 4 wie folgt: „Auf der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Dementsprechend bezieht sich die festgesetzte und maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 lediglich auf den Hauptbaukörper, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Eingriffskompensation im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – war nicht erforderlich. Der festgesetzte Pflanzstreifen erfüllt die Funktion einer Gebietsrandeingrünung und hat keine Ausgleichsfunktion. Aufgrund der zahlreich gestalteten Gärten diskutiert die Verwaltung eine Aufhebung des Pflanzstreifens, da dieser aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig erscheint. Dafür ist ggf. ein weiteres Änderungsverfahren durchzuführen. Somit ist das Thema „Pflanzstreifen“ derzeit nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Die Nebenanlagen, die nicht nach den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet worden sind, überschreiten das derzeit zulässige Maß nur geringfügig. Die Garagen, die im Gebiet vorhanden sind, sind meistens offene Garagen, die durch das Schließen einer Wand die Vorgaben der damals gültigen Garagenverordnung und der heute gültigen Sonderbauverordnung erfüllen. Ursprünglich waren dies überdachte Stellplätze, welche bereits gemäß des Ursprungsplans im Gebiet zulässig waren. Die Legalisierung der geringfügigen Überschreitungen stellt aus Sicht der Verwaltung keine erhebliche Störung von Tieren im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Dies gilt auch für die geringfügige Überschreitung der Dachneigung, da bezweifelt werden darf, dass die im Gebiet lebenden Tiere eine Erhöhung der Dachneigung von 2° wahrnehmen werden. Die Anbringung von bis zu 80 Brut- und Nistkästen im Gebiet ist nicht erforderlich, da der Tatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus Sicht der Verwaltung nicht erfüllt ist. Für die baulichen Anlagen, die auch nach Änderung des Bebauungsplanes nicht den Vorgaben des Planwerkes entsprechen, muss ggf. ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt oder ein Rückbau durch die Bauaufsichtsbehörde veranlasst werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Anregungen wird nicht gefolgt.