

# SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gierath.

## **1. rechtliche Grundlagen**

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der o.g. Fassung kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Durch diese gesetzliche Regelung kann in kleinerem Umfang unmittelbar Bauland ausschließlich für Wohnzwecke geschaffen werden.

## **2. Bestand**

Für den Ortsteil Gierath besteht seit dem 22. Mai 1981 eine Satzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB.

Die Baustruktur der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung, die über Satteldächer verfügt.

## **3. Lage der Flächen**

Im Ortsteil Gierath werden drei Teilgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um die Flächen:

Gemarkung Bedburdyck, Flur 20, Flurstücke Teil aus 54, Teil aus 55 und Teil aus 287 (Stichweg „Neuenhovener Straße“, zwischen Hausnummer 24 und 26).

## **4. derzeitige Nutzung**

Bei den für die Einbeziehung in die Satzung nach § 34 BauGB vorgesehenen unbebauten Flächen handelt es sich um Rasenflächen (Flurstück 287) bzw. Rasen- und Gartenflächen (Flurstücke 55 und 54).

## **5. Erschließungsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung ist teilweise gesichert. Es bedarf noch eines weiteren Ausbaus der Trasse als Mischfläche in einer Breite von 5,50 m (zur Zeit ist ein 3,0 m breiter Wirtschaftsweg vorhanden) und einer Wendeeinrichtung mit einem Durchmesser von 14,0 m. Nördlich des Wendehammers werden vier öffentliche Stellplätze in Rasengittersteinen angeordnet.

Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

Eine Versickerung des aufgefangenen Niederschlagswassers ist aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Grundstücke sind im Trennverfahren zu entwässern. Das Schmutzwasser ist dem im Wirtschaftsweg verlaufenden Verbindungssammler zuzuleiten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Kanal zu erstellen, welcher in der Neuenhovener Straße an die bestehende Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

Die Anlage von Versickerungs- bzw. Rückhaltegräben in der ökologischen Ausgleichsfläche ist aufgrund des ansteigenden Geländes nicht möglich.

Für eine sinnvolle Regenwassernutzung können Zisternen vorgesehen werden, in denen das Regenwasser der Dachfläche gesammelt wird. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist aber erforderlich.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Garagenzufahrten, Stellplätze etc. mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen.

## **6. Planungsanlass/Planungsziel**

Im Ortsteil bestehen zahlreiche Bauwünsche, die zur Zeit aufgrund fehlender rechtlich abgesicherter Baugrundstücke oder mangelnder Verfügbarkeit der wenigen noch vorhandenen Baugrundstücke nicht realisiert werden können.

Ziel dieser Satzung ist es daher, auf den vorgenannten Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen. Die in Aussicht genommenen Flächen bieten sich hierfür an, da durch eine Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung vollzogen würde.

## **7. Planinhalt**

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden gem. § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1,4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW für vorgesehenen Flächen Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **8. Belange von Natur und Landschaft**

Durch die Änderung des Baugesetzbuches ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu unterlassen.

In der Gemeinde Jüchen gibt es einen Bedarf an Baugrundstücken.

Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den Ortsteilen, d. h., entweder von Kindern, deren Elternhaus in dem jeweiligen Ortsteil steht und die daher ebenfalls hier bauen möchten oder von Bewohnern des Ortsteils, die derzeit noch zur Miete wohnen und den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden.

Darüber hinaus gibt es eine große Nachfrage von Bauwilligen außerhalb des Gemeindegebietes, die ihren Wunsch ein Haus zu bauen in der Gemeinde Jüchen verwirklichen möchten.

In Anbetracht dieses Bedarfes und der allgegenwärtigen Wohnungsnot ist der mit dieser Satzung geplante Eingriff in Natur und Landschaft daher nicht zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die festgesetzte Bepflanzung der Grundstücksgrenzen gewährleistet die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und kompensiert den mit der Bebauung einhergehenden Eingriff.

Nach Auffassung der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der mit dieser Satzung verfolgten Ziele den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichender Weise Rechnung getragen.

### **9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB, abschließend zu regeln.

Die Satzung der Gemeinde Jüchen über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Gierath „Neuenhovener Straße“ bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Flächen vor.

Die Nutzungsänderung ist mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden und stellt daher einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar ( § 4 LG NW).

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die vorhandenen Strukturen erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Satzung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung NRW.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Jackerather Lößschwelle zuzuordnen.  
Im gesamten Gebiet dominiert die Parabraunerde.

Die Nutzung des Plangebietes wird im wesentlichen bestimmt durch gärtnerische Nutzung.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie nachstehend bewertet:

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes:**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert  (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert  (Spalte 4x7)
1	4.2 4.5	Nutzgarten strukturarm/ Extensiv- rasen	3.590	3	1	3	10.770
<b>Summe</b>			<b>3.590</b>				<b>10.770</b>

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Satzung:**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.  gem. Satzung	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert  (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert  (Spalte 4x7)
1	1.1	versiegelte Fläche Er- schließung	266	0	1	0	0
2	1.1	Gebäude Garagen	828	0	1	0	0
3	1.2	wasserge- bundene Be- festigung, Zufahrten, Wege, Stell- plätze etc.	60	0,5	1	0,5	30
	1.4	öffentliche Stellplätze (Rasengitter)	50	1	1	1	50
4	4.2	Zier- u. Nutzgarten (Hausgarten) struktureich	1.336	3	1	3	4.008
5	8.1	Hecke, Ge- büsch, Feld- gehölz, Orts- randeingrü- nung	1.050	6	1	6	6.300
6	8.2	Anpflanzen von 8 Bäu- men	8 Stück (30 m <sup>2</sup> )	3	1	3	720
<b>Summe</b>			<b>3.590</b>				<b>11.108</b>

**C. Gesamtbilanz**  
(Gesamtwert B – Gesamtwert A)

**+ 338**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der getroffenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Satzungsgebiet kompensiert werden.

Es ergibt sich aufgrund der festgesetzten Maßnahmen eine positive Gesamtbilanz mit einem Kompensationsüberschuss von 338 Punkten.

## 9. Realisierung

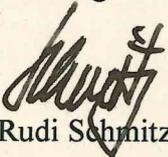
Für die Realisierung der Satzung und den damit verbundenen Baumöglichkeiten ist es unabdingbar, dass ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, der die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs gewährleistet.

Die Sicherung der Erschließung (Ausbau der Straße und des Wendehammers mit öffentlichen Stellplätze) ist ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Ein Entwurf dieses Vertrages ist der Begründung beigelegt. Der Bürgermeister wird angewiesen, diese Satzung erst nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung dieses Vertrages zu veröffentlichen.

Jüchen, den 26. September 2000

Der Bürgermeister:



(Rudi Schmitz)