

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 Hochneukirch.

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.

2. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

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

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3. Lage der Flächen

Im Ortsteil Hochneukirch werden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um die Flächen:

Gemarkung Hochneukirch, Flur 32, Flurstücke Teil aus 49, Teil aus 50 (Ackerflächen) und Teil aus 85 (Straßenfläche K 21) am nordwestlichen Ortseingang von Hochneukirch an der Kreisstraße K 21 (gegenüber den Hausnummern Wickrather Straße 79 bis 87).

4. derzeitige Nutzung

Die Grundstücke werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Zwischen ausgebauter Straße und Ackerfläche befinden sich Lindenbäume mit einem parallel zur Straße verlaufenden Grünstreifen (Fettwiese). Ziel ist es, die Lindenbäume langfristig zu sichern. Aus diesem Grunde wurden sie als erhaltenswert festgesetzt.

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

Die Wickrather Straße ist mit einem Mischwasserkanal versehen. Ein Anschluss der neuen Bebauung wird als unbedenklich erachtet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder versiegelt werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Gemäß der vorliegenden Bodenerkundung für das Gebiet der Gemeinde Jüchen (geotechnische Stellungnahme vom 19.05.1997) sind die Bodenverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ($K_f 1 \times 10^{-7}$ bis $K_f 1 \times 10^{-8}$ m/s).

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den Mischwasserkanal eingeleitet.

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

Es ist vorgesehen, einen Gehweg sowie einen Parkstreifen anzulegen.

6. Planungsanlass/Planungsziel

Ziel dieser Satzung ist es, 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 wird.

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 NRW für die vorgesehene Fläche Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sowie Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Um die vorhandene Bebauung vor Immissionsbelastungen zu schützen, wurden in dem Satzungsgebiet störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

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 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 (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) 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 eines Außenbereichsgrundstückes in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Hochneukirch, Wickrather Straße bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Fläche 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.

Im einzelnen wird das Plangebiet (Ergänzungssatzung) wie nachstehend bewertet:

A. Ausgangssituation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m ²	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
1	3.1	Äcker	3.516	2	1	2	7.032
2	3.2	Fettwiese	190	4	1	4	760
Summe			3.706				7.792

B. geplante Situation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. gem. Satzung	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (vgl. Biotop- typenwert-liste)	Fläche m ²	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	Gebäude/Garagen/ Zuwegungen, Geheweg, Parkstrei- fen	1.356	0	1	0	0
2	3.2	Hausgärten, strukturarm	1.550	2	1	2	3.160
3	8.1	Feldgehölz	760	6	1	6	4.560
4	2.1	Verkehrsgrün	40	2	1	2	80
Summe			3.706				7.800

C. Gesamtbilanz (Gesamtwert B – Gesamtwert A)	+ 8
--	------------

Der ökologische Ausgleich kann im Plangebiet vorgenommen werden.

09. Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen.

Für die Planung von Bauvorhaben wird auf die Karte des Kreises Neuss, Amt für Umweltschutz „Grundwasserstände unter Flur, Bergbaulich unbeeinflusst, Stand 1953“ verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Jüchen einsehbar ist.

10. Kampfmittel

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war negativ.

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfl. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

11. Bodendenkmalpflege

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

12. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Neuss hat festgestellt, das die Voraussetzungen des Landesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit dem Bundes-Bodenschutzgesetz als besonders schützenswerter Boden vorliegen.

Im Ergebnis der Abwägung muss jedoch festgestellt werden, dass das städtebauliche Ziel, nämlich die sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung unter Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) und sonstiger Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Gas etc.) nur an dieser Stelle verwirklicht werden kann und nicht auf alternativen Flächen mit nicht besonders schutzwürdigen Böden verwirklicht werden kann.

Das öffentliche Interesse an einer Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Allgemeinheit an dieser Stelle wird höher bewertet als die Belange des Bodenschutzes.

13. Realisierung

Für die Realisierung/Teilrealisierung 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 (Gehweg und Parkstreifen) wird ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

(Rudi Schmitz)