



Gemeinde Jüchen

Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

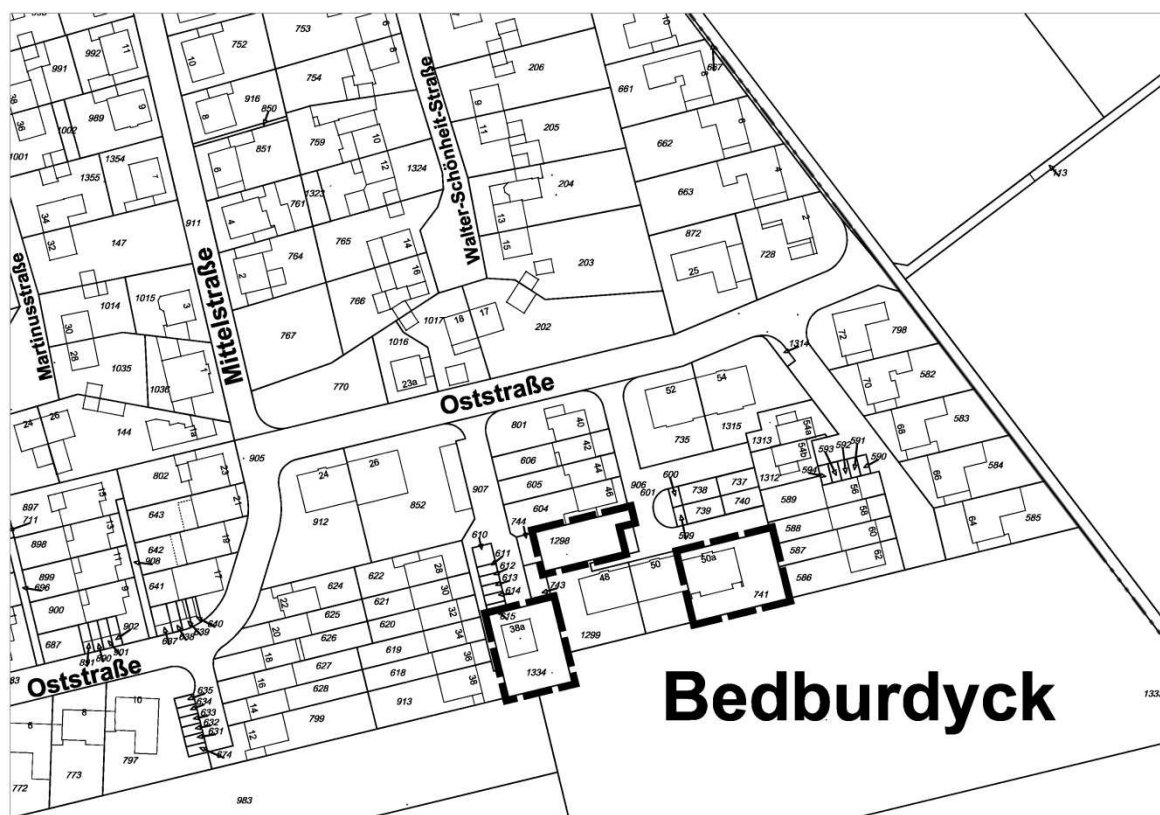
zum

Bebauungsplan Nr. 12 Bedburdyck, 7. Änderung

-Bereich Oststraße-

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Geltungsbereich:



----- = räumliche Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeiner Teil	4
1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2. Ausgangssituation	5
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	5
4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	5
4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	6
4.3. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 1999)	6
4.4. Flächennutzungsplan	7
4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss	7
4.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung	7
4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte	7
5. Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.1.4. Bauweise	8
5.1.5. Stellplätze	8
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2.1. Dachform und Dachneigung	8
5.2.2. Dacheindeckungen	8
5.2.3. Fassadenmaterialien	8
6. Kennzeichnung	9
6.1. Grundwasser	9
7. Hinweise	9
7.1. Bodenschutz/Altlasten	9
7.2. Artenschutz	9
7.3. Kampfmittel	10
Teil B: Auswirkungen der Planung	11
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
2. Einzelhandel, Nahversorgung	11
3. Gemeinbedarfseinrichtungen	11
4. Verkehr	11
5. Ver- und Entsorgung	11
5.1. Versorgung	11
5.2. Schmutzwasserbeseitigung	11

5.3.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.4.	Löschwasser	12
6.	Natur, Landschaft und Umwelt.....	12
6.1.	Immissionsschutz.....	12
6.2.	Störfallschutz	12
6.3.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
6.4.	Artenschutz	13
6.5.	Klimaschutz	14
7.	Bodenordnende Maßnahmen	14
8.	Kosten und Finanzierung	14
Teil C: Rechtsgrundlagen		15
Teil D: Dokumentation des Verfahrens.....		16
Anlage 1 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....		18
Anlage 2 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		19

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung wird der Bebauungsplanänderung diese Begründung beigegeben:

Teil A: Allgemeiner Teil

1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

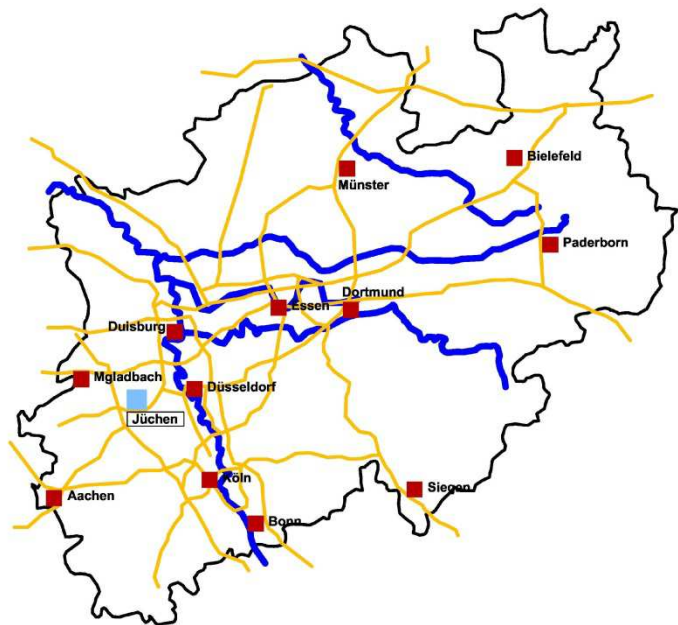
Die Gemeinde Jüchen liegt im südwestlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalens zwischen den Städten Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Sie ist mit ihren Gemarkungen Bestandteil des Rhein-Kreises Neuss und dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Die Gemeinde Jüchen ist im Rahmen des Zentralörtlichen Systems als Grundzentrum eingestuft. Oberzentren für die Gemeinde sind Mönchengladbach und Düsseldorf, benachbarte Mittelzentren sind die Städte Grevenbroich, Neuss, Korschenbroich und Erkelenz.

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46, A 44, A 540, die B 59 sowie die Bahnanschlüsse in Jüchen und Hochneukirch gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die benachbarten Zentren.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 71,9 km². Mit ca. 23.260 Einwohnern (IT.NRW: 31.12.2015) – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 315 Einwohnern je km² ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit jeweils ca. 5.000 Einwohnern gelten im Gemeindegebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.



Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Bedburdyck im östlichen Gemeindegebiet. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Bedburdyck, Flur 13, Flurstücke 1334 (Oststraße 38a), 1298 (unbebaut, Oststraße 46a) und Teil aus Flurstück 741 (Oststraße 50a).

Das Plangebiet (Teilbereiche A, B und C) ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Das Plangebiet kann dem Übersichtsplan auf Seite 1 dieser Begründung entnommen werden.

2. Ausgangssituation

Das Flurstück 1334 (Oststraße 38a) ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Flurstück 1298 ist unbebaut und als Rasenfläche mit einzelnen niedrigen Strauchgehölzen angelegt. Das Flurstück Teil aus 741 (Oststraße 50a) ist mit Mehrfamilienhäusern sowie einer Gemeinschaftstellplatzanlage bebaut.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung

Anlass, Erfordernis, Ziel

Anlass des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist das Vorliegen einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatzfläche auf dem Flurstück 1298. Das notwendige Einvernehmen der Gemeinde Jüchen kann zur Bauvoranfrage nicht hergestellt werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan keine überbaubare Fläche festsetzt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht befürwortet werden, da Grundzüge der Planung berührt sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Bauvorhabens können nur mit Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form von Befreiungen im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1334 (Oststraße 38a, ehemaliger Kinderspielplatz) sowie eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück Teil aus 741 (Oststraße 50a) erteilt. In beiden Fällen setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan keine überbaubare Fläche fest.

Mit der Anpassung wird den betroffenen Grundstückseigentümern ein dauerhaftes Planungsrecht gesichert.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatzfläche auf dem Flurstück 1298 (Oststraße 46a) sowie die Anpassung des Planungsrechts an den örtlich vorhanden Bestand für die Flurstücke 1334 (Oststraße 38a) und Teil aus 741 (Oststraße 50a). Hauptsache

Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit wird das Plangebiet (Teilbereiche A, B und C) über den Bebauungsplan Nr. 12 Be-
dburdyck vom 13.03.1971 planungsrechtlich gesteuert. Für den Teilbereich B (Flurstück 1334 -
Oststraße 38a-) weist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweck-
bestimmung „Kinderspielplatz“ sowie eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die
restlichen Plangebiete (Teilbereich A und C) sind als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) ohne
überbaubarer Fläche (Baugrenze) entsprechend der folgenden Darstellung festgesetzt:



Mit Rechtskraft der hiesigen Bebauungsplanänderung werden die sich räumlich überlagernden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 12 außer Kraft gesetzt und durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ersetzt.

4.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum dargestellt. Zudem sind unter Kapitel 6 diverse Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum aufgeführt, die im Rahmen der Planung beachtet bzw. berücksichtigt werden.

Generell sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LEP bzw. LEPro ergeben, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt bzw. beachtet.

4.3. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 1999)

Im derzeit noch gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Da in der Bebauungsplanänderung lediglich Festsetzungen für eine Wohnnutzung ausgewiesen werden sollen, werden die überörtlichen Ziele und Grundsätze nicht beeinträchtigt. Die Bebauungsplanänderung kann folglich als aus dem Regionalplan entwickelt betrachtet werden.

Auch der sich in Aufstellung befindende Regionalplan trifft keine widersprüchlichen Aussagen zur hiesigen Bebauungsplanänderung.

4.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jüchen werden die Plangebiete als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich der Bebauungsplanänderungen gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen.

4.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Die Bebauungsplanänderungen sind eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel einer wohnverträglichen Nachverdichtung auf dem Flurstück 1298 sowie der Anpassung des Planungsrechts an die örtlichen Gegebenheiten. Mit der Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches – insbesondere der in § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel – entsprochen, da Neuausweisungen im planungsrechtlichen Außenbereich vermieden werden. Eine Alternativenprüfung ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept hat keine Auswirkungen auf die hiesige Bebauungsplanänderung.

Zudem hat der Rat der Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes haben keine Auswirkungen auf die hiesige Bebauungsplanänderung.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet der Änderung (Teilbereiche A, B und C) wird analog der angrenzenden Bebauung ein Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Diese Anlagen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für soziale Zwecke usw.) können in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht integriert werden. Sie würden dem Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich vermieden.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet der Änderung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Für den Teilbereich C wird festgesetzt, dass auf die zulässige GRZ Stellplatzflächen und Zufahrten nicht mit angerechnet werden. Damit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen, da das bestehende Gebäude mit seinen Stellplatz- und Zufahrtsflächen auf der Grundlage der alten BauNVO von 1962 genehmigt wurde.

5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet der Änderung werden Baugrenzen festgesetzt. Die Ausrichtung der Baugrenzen orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung bzw. orientiert sich für das noch unbebaute Grundstück Flurstück 1298 (Oststraße 46a) an den angrenzenden Bestand. Als Ausnahmen dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Balkone für eine Tiefe von 3,00 m überschritten werden, sofern anderweitige Rechte nicht beeinträchtigt sowie die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies ist im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

5.1.4. Bauweise

In Plangebiet der Änderung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand sowie der Planung für das Flurstück 1298 (Oststraße 46a) entsprochen.

5.1.5. Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Teilbereichen A und B außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Diese müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Dies ist im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Im Teilbereich C sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Dies entspricht dem genehmigten Bestand.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Dachform und Dachneigung

Für das Plangebiet der Änderung wird als Dachform ausschließlich das Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen Gebäudebestand. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. eine Terrassenüberdachung) dürfen hierbei jedoch eine eigenständige Dachform ausbilden.

Die Dachneigung wird mit 30 – 45° festgesetzt.

5.2.2. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierte Dacheindeckungen, von denen in der Regel eine unangenehme Blendwirkung ausgeht, sind innerhalb des Plangebiets unzulässig.

Im Teilbereich B (Oststraße 38a, Flurstück 1334) ist aktuell eine rote Dacheindeckung vorhanden. Für dieses Grundstück gilt der Bestandsschutz. Bei Erneuerung der Dacheindeckung gelten die getroffenen Festsetzungen.

5.2.3. Fassadenmaterialien

Die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird aufgegriffen. Hiernach war für die Außenflächen der Baukörper ein helles Material, Putz oder Verblendung, zu verwenden. Örtlich sind sowohl Putz- wie auch Klinkerfassaden vorhanden. Die ursprüngliche Festsetzung wird um Klinkerfassaden in den Farbtönen rot und rotbunt ergänzt, was der örtlichen Entwicklung entspricht.

6. Kennzeichnung

6.1. Grundwasser

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

Der vollständige Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7. Hinweise

7.1. Bodenschutz/Altlasten

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

7.2. Artenschutz

Zum Schutz potenzieller Brutvogelvorkommen in den Baumbeständen, Hecken und Gehölzgruppen dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte vorgenommen werden. Falls diese unvermeidlich sein sollten, muss vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt werden.

7.3. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung zu beachten.

Teil B: Auswirkungen der Planung

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes in der Begründung darzustellen. Im Teil C der Begründung werden diese zusammengestellt.

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeitig ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 in der Ursprungsfassung als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) festgesetzt. Die Festsetzung wird übernommen. Bestehende Nutzungen werden durch die Planänderung nicht eingeschränkt.

2. Einzelhandel, Nahversorgung

Aufgrund der Ausweisung als Reines Wohngebiet und der damit verbundene zulässige Nutzungsstruktur gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Planänderung werden neue Planrechte für maximal zwei Wohneinheiten geschaffen. Demnach ist mit einer wesentlichen Zunahme von Kindern nicht zu rechnen. Eine übermäßige Belastung der vorhandenen Schulen und Kindergärten kann ausgeschlossen werden. Die bestehenden Einrichtungen sind ausreichend und können die geringe Anzahl an Kindern aufnehmen.

4. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig erfolgt. Die vorhandenen Straßen können den zusätzlich verursachten Verkehr aufnehmen. Der Bau von neuen bzw. der Ausbau vorhandener Straßen ist nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit des Grundstücks sichergestellt.

5.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem und kann durch die bereits im Gebiet vorhandenen Leitungen gewährleistet werden. Eine hydraulische Überlastung kann aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

5.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.06.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach Wegfall der Ausnahmegvorschrift des § 51a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Bei dem hiesigen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Nachverdichtung einer Baulücke in einem bestehenden Baugebiet. Das Baugebiet ist mit einem Mischwassersystem ausgestattet. Die Vorschrift des WHG ist als Sollvorschrift relativ weit und offen formuliert, um den unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort (z.B. vorhandene Mischwasserkanalisationen in Baugebieten) Rechnung tragen zu können, d.h. es beinhaltet damit lediglich einen programmatischen Grundsatz. Deshalb hat die Vorgabe in § 55 Abs. 2 WHG nur für die Errichtung neuer Anlagen Bedeutung, d.h. bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.

Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor. Die Gemeinde Jüchen hat in einer Geotechnischen Stellungnahme durch das Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH feststellen lassen, dass im Gemeindegebiet an allen Untersuchungspunkt (15 Bohrkern im vollständigen Gemeindegebiet verteilt) sandige, schwach tonige Schluffböden mit geringen Durchlässigkeiten vorliegen. In dieser Stellungnahme wird aus diesem Grund von einer Wasserversickerung abgeraten.

Aus den oben genannten Gründen wird nach Abwägung der technischen Machbarkeit und der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit von einer Versickerung abgesehen und die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem vorgesehen.

5.4. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung im Grundsatz ist über einen Unterflurhydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung der Kreiswerke Grevenbroich in der Oststraße gesichert.

6. Natur, Landschaft und Umwelt

6.1. Immissionsschutz

Wesentliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

6.2. Störfallschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Einflussgebiet eines Störfallbetriebes. Achtungsabstände werden somit nicht berührt.

6.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Ein-

griffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, abschließend zu regeln.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird keine Ausgleichsverpflichtung begründet.

6.4. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht seit 2007 in den §§ 44 und 45 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben vor.

Um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können, ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist generell gemäß des Erlasses „Artenschutz in der Bauleitplanung“ vom 22.12.2010 zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen. Sie besteht aus einer Zusammenstellung und Bewertung des potenziell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Tierarten. Aus dieser Vorprüfung sollen sich Hinweise auf Arten ergeben, bei denen ein Konflikt erwartet werden könnte. In Stufe II der Artenschutzprüfung kann eine vertiefende artspezifische Prüfung von Verbotstatbeständen erforderlich werden. Die Stufe I gibt bereits Auskunft über die Notwendigkeit solcher weitergehenden Untersuchungen.

Als Entscheidungsgrundlage dient die Aufstellung der im Planungsraum bekannten verfahrenskritischen Vorkommen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Darüber hinaus hat das Land NRW alle relevanten Informationen zu den geschützten Arten im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ aufbereitet. Hier ermöglicht die Abfragefunktion unter der Rubrik „Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen“ eine weitere Eingrenzung des im konkreten Planungsfall zu erwartenden Artenspektrums.

Nach den Angaben des LANUV sind im Bereich des 3. Quadranten der topografischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 4805 „Korschenbroich“ aktuell Vorkommen von 11 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten des Lebensraumtyps „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“:

Käfer	Vögel
Eremit, Juchtenkäfer	Eisvogel
	Steinkauz
	Waldohreule
	Mehlschwalbe
	Rauchschwalbe
	Turmfalke
	Feldsperling
	Rebhuhn
	Waldkauz
	Schleiereule

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld gibt es weder Bäume, die sich für Horste von Vogelarten eignen würden, die ihre Nester mehrjährig nutzen oder anderen Arten überlassen, noch Bäume, welche altersbedingte Baumhöhlen aufweisen. Auch die mit Gehölzen bestandenen Nachbarflächen weisen in dieser Hinsicht kein entsprechendes Potenzial auf. Somit sind Brutvorkommen der vorgenannten Eulenarten und des Turmfalken auszuschließen. Auch für das bodenbrütende Rebhuhn ist das Plangebiet ungeeignet, da es in weiträumig offenen Agrargebieten lebt. Der Feldsperling ist, wenn auch kein Bodenbrüter, auf die freie Feldflur angewiesen. Rauchschwalben sind als Gebäudebrüter an landwirtschaftliche Anwesen gebunden, welche im Plangebiet fehlen. Mehlschwalbennester konnten an den umliegenden Gebäuden nicht nachgewiesen werden. Letztendlich fehlen im Plangebiet Gewässer, die als Lebensraum für den Eisvogel dienen. Ebenfalls können Populationen des Juchtenkäfers ausgeschlossen werden, da keine ausreichend hohen Gehölze mit mulmreichen Höhlen vorhanden sind.

Fazit

Die in einem Wohngebiet liegende, zu untersuchende Fläche umfasst eine unbebaute Rasenfläche mit einzelnen niedrigen Strauchgehölzen. Die für die Vorprüfung der Belange des Artenschutzes relevante Liste enthält 10 Vogelarten und 1 Käferart. Bei diesen Arten kann durch Plausibilitätsüberlegungen aufgrund einer Ortsbegehung begründet angenommen werden, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sein werden. Es ist kein artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten. Eine vertiefende Prüfung (Stufe II) ist nicht erforderlich.

6.5. Klimaschutz

Mit der Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen. Durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Veränderungen des Kleinklimas erwartet.

Zudem werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Außenbereiche vor Bebauungen verschont, was sich wiederum positiv auf das örtliche Kleinklima auswirkt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Durch Bauleitplanung können den Kommunen zum einen durch Planungsleistungen und zum anderen durch Folgeaufwendungen Kosten entstehen. Es ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Kosten mit der Bebauungsplanänderung einhergehen.

Teil C: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert aufgrund des Artikels VIII des Gesetzes zur Änderung der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1994 (GV. NW. S. 270)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Sowie nach In Kraft treten:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194)

Teil D: Dokumentation des Verfahrens

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die maximale zulässige Grundfläche liegt unter dem in § 13a BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 qm. Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, werden nicht geschaffen. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter.

Sofern die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, kann die Gemeinde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsformen, die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichten. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren Gebrauch gemacht.

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte
Aufstellungsbeschluss In der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.03.2017 hat dieser dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu fassen. Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 15.05.2017 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 von der Planung

unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum 12.05.2017 äußerten sich die in Anlage 2 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 2 dargestellt umgegangen worden.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am 25.09.2017 wurden die Ergebnisse der Behördenbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, die in der Anlage 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Rates der Gemeinde Jüchen am **XX.XX.XXXX** öffentlich behandelt und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Gemeinde Jüchen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat die Verwaltung mit Beschluss beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Ausfertigung, Bekanntmachung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck wurde am **XX.XX.XXXX** ausfertigt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens