Gehört zur Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom ...27. o4. 2000A.Z. .35.2. .51.2.3 (JÜCHEN)

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bedburdyck.

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 Bedburdyck 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 einbezogenen Außenbereichsflächen

Im Ortsteil Bedburdyck werden zwei Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Bedburdyck, Flur 11, Flurstücke Teil aus 18 und 233 (zwischen "Bendweg" und "Aldenhovener Straße").

4. Derzeitige Nutzung der einbezogenen Außenbereichsflächen

Bei den für die Einbeziehung in die Satzung nach § 34 BauGB vorgesehenen unbebauten Flächen handelt es sich um Gartenflächen.

Im Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt V, Korschenbroich/Jüchen, ist dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.
Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.
Ebenso ist die Entsorgung durch einen betriebsfertigen Mischwasserkanal gesichert.

5.1 Zufahrtsbaulast

Bedingt durch die im Rahmen des ökologischen Ausgleichs auf dem Grundstück Gemarkung Bedburdyck, Flur 11, Flurstück 18, erforderlichen Maßnahmen (Begrünung an der Grundstücksgrenze) besteht keine direkte Zufahrtsangrenzung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Sicherung der Zufahrt zum vorstehenden Grundstück erfolgt daher mittels Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulasten des baulastverpflichtenden Grundstückes Gemarkung Bedburdyck, Flur 11, Flurstück 233.

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 beiden Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die beiden in Aussicht genommenen Flächen bieten sich hierfür an, weil 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 BauGB für die Flächen Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hierbei um das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie zu Ausgleichs-

8. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schnittzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Fürth

9. Belange von Natur und Landschaft

und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde ist 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 zu unterlassen.

Dieses Vermeidungsgebot steht aber nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

In der Gemeinde Jüchen gibt es einen sehr großen 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.

Darüberhinaus gibt es eine große Nachfrage von Bauwilligen außerhalb des Gemeindegebietes, die ihren Wunsch ein Haus zu bauen in der Gemeinde Jüchen verwirklichen möchten. Dies wird vor dem Hintergrund des Verlustes an Einwohnern, der mit dem Tagebau einhergeht, sehr begrüßt und muss gefördert werden.

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.

Lassen sich diese Eingriffe nicht vermeiden oder in erforderlichen Umfang ausgleichen, hat nach § 1 a BauGB eine Abwägung stattzufinden.

Hierbei ist zu prüfen, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelfall allen anderen Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen bzw. ob der Eingriff dagegen als vorrangig zuzulassen ist.

In Anbetracht der mit dieser Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele ist letzteres zu bejahen.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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.

Jüchen, den 28. Februar 2000

Der Bürgermeister:

(Rudi Schmitz)