

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Stand: Beschlussfassung

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Damm.

1. rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle von 1998 zum Baugesetzbuch (BauGB) wurde die seit 1976 entstandene Vielfalt unterschiedlicher Satzungsformen neu strukturiert und die bisher vorhandenen Formen einer Abrundungssatzung durch die Ergänzungssatzung neu geregelt.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch 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.

Weitere Voraussetzung ist u.a., dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Lage der Fläche

Im Ortsteil Damm wird eine Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um die Teilfläche Gemarkung Bedburdyck, Flur 24, Flurstück Teil aus 103 (Leostraße) südöstlich der Ortschaft Damm.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.500 qm.

3. Planungsanlass/Planungsziel

Ziel dieser Satzung ist es, für die vorgenannte Teilfläche eine Baumöglichkeit zu schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche bietet sich hierfür an, da durch eine Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung vollzogen wird und eine klare Abgrenzung des Ortsteiles festgelegt wird.

Der Innenbereich soll geringfügig in das festgesetzte Landschaftsschutzgebietes erweitert werden. Hierfür ist die Zustimmung zur Ergänzungssatzung entsprechend § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW erforderlich.

Eine weitere Bebauung der angrenzenden Grundstücke ist nicht möglich, da diese Grundstücke heute über keine ausreichende Erschließung verfügen und konkrete Planungsabsichten für diesen Bereich nicht bestehen. Weitere Baumöglichkeiten auf den Nachbargrundstücken wären nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wäre dann zu berücksichtigen.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

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

Im Flächennutzungsplan ist der Grundstücksteil als „Fläche für die Landwirtschaft, überlagert als „Landschaftsschutzgebiet“, dargestellt.

Der Landschaftsplan V „Korschenbroich/Jüchen“ des Rhein-Kreises Neuss setzt südlich unmittelbar angrenzend Landschaftsschutzgebiet fest.

Die Landschaftsschutzgrenze liegt an der westlichen Grenze in einer Entfernung von 45 m und an der östlichen Grenze in einer Entfernung von 42 m, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Leostraße.

Der neue Innenbereich soll beidseits in einer Entfernung von 45,0 m, gemessen von der Leostraße, festgesetzt werden. Somit würde eine Fläche von ca. 30 qm im Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommen. Mit dieser Festsetzung wäre eine rechtwinklige Grenze gewährleistet, die auch einen gleichmäßigen Abstand zwischen dem bestehenden Wohnhaus Leostraße 12 und dem geplanten Neubau zur Folge hätte.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Jüchener Bachtal“ schließt im vorliegenden Fall die bis an den Jüchener Bach reichenden, sehr tiefen privaten Gartengrundstücke ein.

Diese im Landschaftsschutzgebiet liegenden Gartenflächen sind durch eine sehr intensive Nutzung und das Fehlen landschaftsprägender Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Es sind Versiegelungen in Form von Nebenanlagen und Wegeflächen vorhanden.

Der Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt V, setzt für den südlichen Ortsrand von Damm keine Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen fest. Somit wäre hier auch langfristig keine ökologische Aufwertung zu erwarten.

Da mit der Befürwortung des geplanten Bauvorhabens (Ergänzungssatzung) die Forderung einer Ausgleichspflanzung verknüpft ist, besteht zumindest die Chance den südlichen Teil des betroffenen Grundstückes ökologisch aufzuwerten. So könnte auf der südlichen Teilfläche auf einer Fläche von 200 qm ein aus einheimischen Gehölzen bestehender Baum- und Strauchbestand entstehen.

Hierdurch würde man den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung tragen, zumal das Landschaftsschutzgebiet ein Leitraum für ein langfristig zu verstärkendes Biotop-Verbundsystem ist.

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist über den ausgebauten Weg gesichert.

Der Weg ist mit einem Mischwasserkanal versehen.

Eine Versickerung des aufgefangenen Niederschlagswassers ist aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grunde wird das aufgefangene Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Jüchener Bach wäre im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Problematisch dürfte jedoch die Querung des Mischwasserkanals vor dem Jüchener Bach sein.

6. Belange von Natur und Landschaft, Umweltbericht

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung möglich.

Als Ausgleich wird festgesetzt, dass der südliche Grundstücksteil zum Bach hin mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen ist. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichspflanzungen sind mit Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen, spätestens mit der darauffolgenden Pflanzperiode.

Durch die Ergänzungssatzung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet.

Die Planänderung hat keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zur Folge.

Es besteht auch keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebieten.

7. Grundwasser / Wasserwirtschaft

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender RWE Power, früher 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.

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 Landesgrundwasserdienst des Staatlichen Umweltsamtes Krefeld, Postfach 2730, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

Der Erftverband hat darauf hingewiesen, das im Bereich des Bauvorhabens flurnahe Grundwasserstände (weniger als 2 m) gemessen wurden.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, auf die Errichtung eines Kellergeschosses zu verzichten oder aber dieses als sogenannte „weiße Wanne“ zu errichten.

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Jüchener Baches. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen die Rückhaltekapazität des Hochwasserrückhaltebeckens Damm überschritten und die Fläche überschwemmt wird.

Aus diesem Grunde wird vorsorglich auf die Bestimmungen des § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Entsprechend § 31 a Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wären im vorliegenden Fall durch den Rhein-Kreis Neuss geeignete Vorsorgemaßnahmen festzusetzen.

Jüchen, den 26. Juni 2006

Die Bürgermeisterin:



(Margarete Kranz)

