

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 Schlich.

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 Schlich besteht seit dem 22. Mai 1981 eine Satzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB.

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

3. Lage der Flächen

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

Dabei handelt es sich um die Flächen:

Gemarkung Bedburdyck, Flur 1, Flurstücke Teil aus 424 und Teil aus 477 „Heerstraße“ in Richtung Landstraße L 32.

4. derzeitige Nutzung

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

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Es bedarf nur noch eines weiteren Ausbaus bezogen auf einen davor geschalteten Fußweg.

Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

Ebenso ist die Entsorgung durch einen Mischwasserkanal gesichert.

Eine Versickerung des aufgefangenen Niederschlagswassers ist aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht möglich. Das aufgefangene Niederschlagswasser wird daher in den vorhandenen 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.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Garagenzufahrten, Stellplätze etc. mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche 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 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 die unter 3. genannten Flächen Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die 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 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.

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.

Dies wird vor dem Hintergrund des Verlustes an Einwohnern, der mit dem Tagebau einhergeht, sehr begrüßt und muss gefördert werden.

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 Schlich „Heerstraße“ 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 landwirtschaftliche Nutzung.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im einzelnen wird das Plangebiet wie nachstehend bewertet:

A. Ausgangssituation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m ²	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
1	3.1	Acker	3.675	2	1	2	7.350
Summe			3.675				7.350

B. geplante Situation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
gem. Satzung	(vgl. Biotop- typenwert- liste)	(vgl. Biotop- typenwert- liste)					
1	1.2	Gebäude	946	0		0	0
2	8.1	Feldgehölz	1.135	6	1	6	6.810
3	4.1	Zier- und Nutzgarten	1.594	2	1	2	3.188
4	3.7	Obstbäume	6 x 30	8	1	8	1.440
Summe			3.675				11.438

C. Gesamtbilanz

(Gesamtwert B – Gesamtwert A)

+ 4.088

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 4.088 Punkten.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der Landstraße L 32 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ortschaft Schlich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD-Gebiet) dargestellt. Der Planbereich ist als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung des Planbereiches als Dorfgebiet (MD-Gebiet) vor.

Die tatsächliche Wohnnutzung vor Ort kommt jedoch im Bereich gegenüber dem Plangebiet einem Allgemeinem Wohngebiet gleich. Auch die geplante neue Bebauung beinhaltet nur Wohnnutzung.

In Bezug auf das Lärmschutzgutachten ist in Hinblick auf §§ 3, 16 BauO NW von den Orientierungswerten eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ausgegangen worden.

Die sich aus der schalltechnischen vom 19.02.2000 ergebenden Anforderungen an den Lärmschutz gegen den Straßenverkehrslärm (= Passiver Schallschutz) sind in § 2 Nr. c sowie der Anlage 2 der Satzung berücksichtigt worden.

Die schalltechnische Untersuchung vom 19.02.2000 (Dokument 060200. Jüchen-Schlich) des Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.Ing. Ritterstaedt ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

11. 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, da sich dieser überwiegend außerhalb des Satzungsbereiches im Außenbereich befindet (siehe Fläche Nr. 2 der Ausgleichsberechnung -Feldgehölz-)

Die Sicherung der Erschließung (Fußweg, 2,0 m breit) wird 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)