

B E G R Ü N D U N G

der Satzung gem. § 4 Baugesetzbuch Maßnahmengesetz
für den Ortsteil Schlich

1. rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Invest.WohbaulG) vom 22. April 1993 wird der Gemeinde das Recht gegeben, bestimmte, bislang zum Außenbereich zählende Flächen in den durch Satzung gem. § 34 BauGB festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Rechtsgrundlage für den Erlaß und den Inhalt der Satzung ist:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. rechtliche Voraussetzungen für den Erlaß der Satzung

Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG in das Gebiet gem. § 34 BauGB ist, daß

- die einbezogenen Grundstücke durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- die Einbeziehung ausschließliche zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt,
- für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

3. Bestand

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

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

4. Lage der Flächen

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

Dabei handelt es sich um:

- a) Gemarkung Bedburdyck
Flur 1
Flurstücke 232 (tlw.), 234 (tlw.) und 235 (tlw.)

südlich des "Schelsener Weges"
- b) Gemarkung Bedburdyck
Flur 2
Flurstücke 71, 72 und 8

zwischen "Am Tanneneck" und "Brabanter Straße".

5. derzeitige Nutzung

- a) südlich "Schelsener Weg"

Bei den Flächen südlich des "Schelsener Weges" handelt es sich um Ackerflächen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt V, Korschbroich/Jüchen ist nördlich der Straße "Am Kommerbach" bis zu einer Resttiefe von ca. 30 m, gemessen vom "Schelsener Weg", Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft" ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet bezieht sich auf den südlich der Straße "Am Kommerbach" verlaufenden "Kommerbach", der allerdings zu keiner Jahreszeit Eigenwasser führt, was auf den zu niedrigen Grundwasserstand in diesem Bereich zurückzuführen ist.

- b) zwischen "Am Tanneneck" und "Brabanter Straße"

Diese Flächen werden zur Zeit überwiegend als Gartenland (Wiese/Nutzgarten) genutzt.

Unmittelbar südlich der geplanten Grenze der Innenbereichs-satzung ist ein 1.428 m² großes Teilstück bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

6. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist in beiden Fällen gesichert. Die Versorgungseinrichtung wie Strom und Wasser sind vorhanden. Die Entsorgung durch einen betriebsfertigen Mischwasserkanal ist gesichert.

7. Planungsanlaß/Planungsziel

Im Ortsteil bestehen zahlreiche Bauwünsche, die zur Zeit aufgrund fehlender rechtlich abgesicherter Baugrundstücke nicht realisiert werden können.

Ziel ist es daher, auf beiden Flächen ca. 6 Baugrundstücke auszuweisen.

Diese sollen vor allem der Nachfrage aus dem Ortsteil zugute kommen.

Die beiden in Aussicht genommenen Flächen bieten sich hierfür an, weil durch eine Bebauung eine städtebauliche sinnvolle Ortsabrundung vollzogen würde. Insbesondere im Bereich des "Schelsener Weges", wo aufgrund einer Bauleitplanung eine fingerartige Bebauung in den Außenbereich gebracht worden ist, wird durch die vorgesehene Bebauung und der vorgesehenen Ortsrandeingründung eine Einbindung in den Ortsteil und damit der Ortsrand gegenüber der freien Landschaft eindeutiger formuliert.

Der Bereich an der "Brabanter Straße" ist schon heute als im Innenbereich gelegen anzusehen. Hier dient die Erweiterung der Innenbereichssatzung insbesondere der Rechtssicherheit.

8. Planinhalt

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes und aufgrund der Verpflichtung gem. § 3 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG werden Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB für die Flächen getroffen.

Es handelt sich hierbei um die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

9. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG 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 sich in dem jeweiligen Ortsteil befindet und die daher ebenfalls hier bauen möchten oder von Bewohnern des Ortsteils, der 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 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.

Lassen sich diese Eingriffe nicht vermeiden oder in erforderlichen Umfang ausgleichen hat nach § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz 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.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Satzung wurde eine Gegenüberstellung des Bestandes und des geplanten Zustandes vorgenommen, die wesentlicher Bestandteil der Begründung ist und als Anlage beigefügt wurde.

Diese Gegenüberstellung ermöglicht allerdings keine abschließende Bewertung des zu erwartenden Eingriffs. Dies ist im Geltungsbereich einer Satzung, in der die Zulässigkeit eines Vorhabens sich im übrigen nach § 34 BauGB richtet auch nicht möglich. Die Darstellung von Bestand und geplanten Zustand kann daher nur Anhaltspunkte für die generelle Ausgleichbarkeit des Eingriffs geben. Die textliche Festsetzung, daß für jeden Quadratmeter versiegelter Fläche ein dem Biotopwert dieser Fläche entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist, ist die Folge dieses Umstandes und orientiert sich an den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes.

Diese Festsetzung ermöglicht es den Bauwilligen durch Wahl des Standortes für die Bebauung (unter Einhaltung des durch § 34 BauGB vorgegebenen Rahmens), Verzicht auf nicht notwendige Versiegelung und Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen den Eingriff und damit den Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht zu minimieren.

Die festgesetzte Bepflanzung der Grundstücksgrenzen gewährleistet die Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Nach Auffassung der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der mit dieser Satzung verfolgten Ziele den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichender Weise Rechnung getragen.

a) südlich "Schelsener Weg"

Südlich der zur Einbeziehung vorgesehenen Flächen liegt das Landschaftsschutzgebiet "Kommerbach". Der Bach verläuft unmittelbar südlich der Straße "Am Kommerbach". Durch die Einbeziehung in die Klarstellungssatzung sollen in diesem Bereich ca. 3 Bauvorhaben ermöglicht werden.

Eine Beeinträchtigung der Funktion und naturräumlichen Situation des unmittelbar südlich der Straße verlaufenden Baches wird durch die geplante aufgelockerte Bebauung nicht gesehen.

Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung beträgt bei einer mit 0,2 festgesetzten GRZ max. 1.873 m².

b) zwischen "Am Tanneneck und "Brabanter Straße"

Abzüglich der bereits bebauten Parzelle verbleiben 3.092 m² Fläche, die mit max. 3 Einfamilienhäusern bebaut werden könnten. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 bedeutet dies eine max. Versiegelung von 619 m².

Außerdem kann davon ausgegangen werden, daß durch die zur Zeit noch nicht näher bestimmbare Bepflanzung der Gärten und Freiflächen der Baugrundstücke eine weitere ökologische Verbesserung des Gesamtbereiches gegenüber dem Ist-Zustand erzielt wird.

Anlage zur Beschlussvorlage VP4314

Anlage und Bestandteil

der Begründung

hier: Darstellung des Eingriffs/Ausgleichs für den Ortsteil Schlich (südlich "Schelsener Weg")

Zeichenerklärung:

N	=	Natürlichkeitsgrad
W	=	Wiederherstellbarkeit
G	=	Gefährdungsgrad
M	=	Maturität
SAV	=	Struktur- und Artenvielfalt
H	=	Häufigkeit im Naturraum
V	=	Vollkommenheit

1. Ermittlung des derzeitigen Bestandes:

Löf-Code	N	W	G	M	SAV	H	V	Σ	m ²	Einheiten
Ackerfläche HAO	1	1	1	1	1	1	1	7	9.364	65.548

2. geplanter Zustand:

Löf-Code	N	W	G	M	SAV	H	V	Σ	m ²	Einheiten
versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	0	1.873*	---
Gärten HJ5	1	1	1	1	1	1	1	7	7.491	52.137

* GRZ = 0,2

Bestimmung des Restdefizites und des notwendigen Ausgleiches

Das Restdefizit ergibt sich aus dem Unterschied der Gesamteinheit des derzeitigen Bestandes sowie der Summe der Einheiten im überplanten Zustand.

$$65.548 \text{ E} - 52.137 \text{ E} = 13.111 \text{ E (Einheiten)}$$

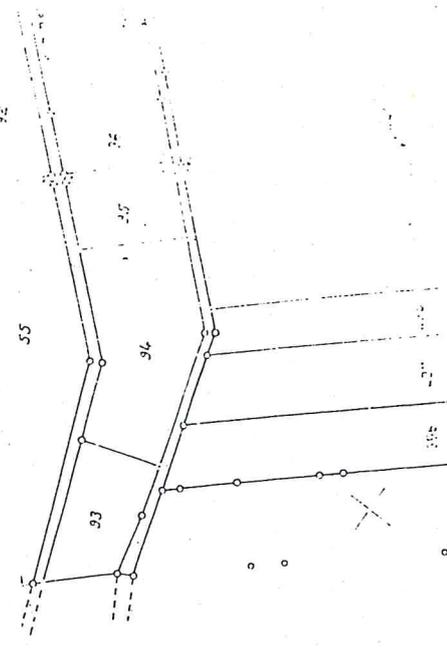
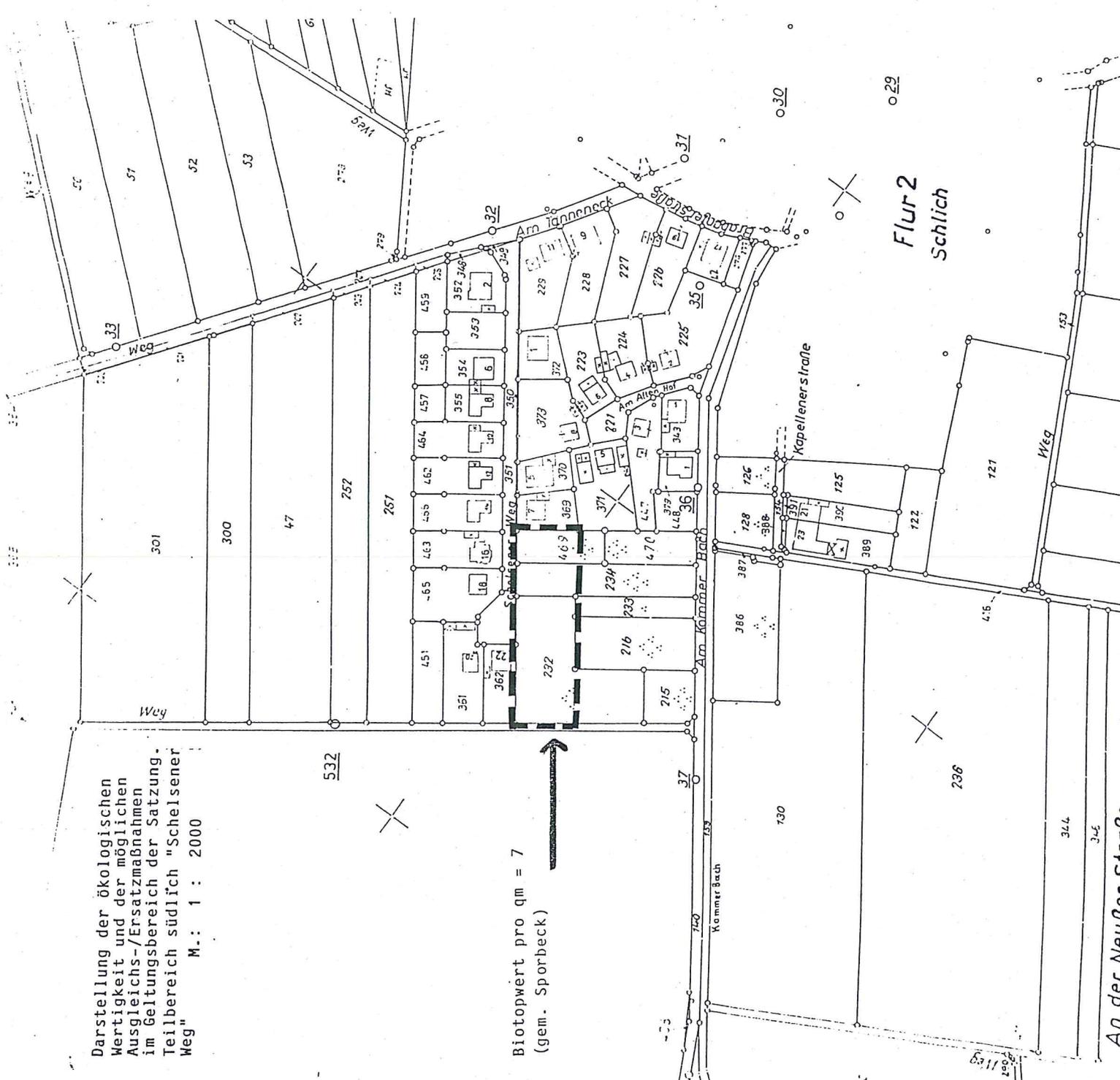
Das genannte Defizit in Höhe von 13.111 Einheiten (E) ist durch Bepflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen zu ersetzen.

Aufstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen nach der Methode Sporbeck

Biototyp	LOF-Code-Nr.	Biotopwert pro qm Fläche
Feldgehölze mit standorttypischen Gehölzen und geringem Baumholz	BA 11	20 BE (Skol. Elnh.)
Obstbäume mit geringem Baumholz	BF 51	12 BE
Stehende Kiebsgräben, ständig oder zeitweise wasserführend, eutroph	FD 3	19 BE
Baumreihen, -gruppen u. Einzelbäume mit standorttypischen Gehölzen u. geringem Baumholz	BF 31	13 BE
Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit standorttypischen Gehölzen u. geringem Baumholz	SD 21	13 BE
Gebüsche, Einzelstrücker u. Strauchhecken	SB 1	16 BE
Intensiv beschnittene Hecken	SD 3	12 BE
Bachauen-Gehölze (Erlen, Eschen u.a.)	BE 3	25 BE
Strauchwiesen und extensiv bewirtschaftete Obstgärten	BE 21	10 BE
Rasen und Zierpflanzensubstraten	HH 51	7 BE
Ziergesträuch	HN 52	10 BE
Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	HU 5	7 BE
Grasfluren an Böschungen, Straßen- und Wegrändern	BE 7	13 BE
Artenarme Intensiv-Fettwiesen, mäßig trocken bis frisch	EA 31	11 BE
Ufergehölzfluren mit standorttypischen Arten	SS 1	22 BE

Darstellung der ökologischen Wertigkeit und der möglichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung. Teilbereich südlich "Schelensener Weg"
 M.: 1 : 2000

Biotopwert pro qm = 7
 (gem. Sporbeck)



An der Nauffener Straße

Anlage zur Beschlussvorlage VP4314

Anlage und Bestandteil

der Begründung

hier: Darstellung des Eingriffs/Ausgleichs für den Ortsteil Schlich ("Am Tanneneck/Brabanter Straße")

Zeichenerklärung:

N	=	Natürlichkeitsgrad
W	=	Wiederherstellbarkeit
G	=	Gefährdungsgrad
M	=	Maturität
SAV	=	Struktur- und Artenvielfalt
H	=	Häufigkeit im Naturraum
V	=	Vollkommenheit

1. Ermittlung des derzeitigen Bestandes:

Löf-Code	N	W	G	M	SAV	H	V	Σ	m ²	Einheiten
Garten HJ5	1	1	1	1	1	1	1	7	1.862	13.034
Baumgruppe BF 33	2	4	4	3	2	2	3	20	500	10.000
Gartenbrachen HW 82	3	2	3	3	3	3	2	19	730	13.870

2. geplanter Zustand:

Löf-Code	N	W	G	M	SAV	H	V	Σ	m ²	Einheiten
versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	0	619	---
Gärten HJ5	1	1	1	1	1	1	1	7	1.973	13.811

Bestimmung des Restdefizites und des notwendigen Ausgleiches

Das Restdefizit ergibt sich aus dem Unterschied der Gesamteinheit des derzeitigen Bestandes sowie der Summe der Einheiten im überplanten Zustand.

$$36.904 \text{ E} - 13.811 \text{ E} = 23.093 \text{ E (Einheiten)}$$

Das genannte Defizit in Höhe von 23.093 Einheiten (E) ist durch Erhalt vorhandener Grünstrukturen zu minimieren bzw. durch Bepflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen oder zu ersetzen.

