

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stessen.

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 geschaffen werden.

2. Bestand

Für den Ortsteil Stessen 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 Stessen werden folgende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

Gemarkung Bedburdyck, Flur 19, Flurstücke Teil aus 189, Teil aus 199, 190, 191 und Teil aus 200 (südlich der „Kreuzstraße“).

4. derzeitige Nutzung

Bei den für die Einbeziehung in die Satzung nach § 34 BauGB vorgesehenen unbebauten Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft gem. z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan. Die tatsächliche Nutzung ist bestimmt durch Weide-, Acker- und Gartenflächen sowie durch einzelne Obstbäume auf der Weide- und Gartenfläche.

Der Landschaftsplan weist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ aus.

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Es bedarf noch eines Ausbaus bezogen auf einen Parkstreifen (2,0 m breit) und eines Gehweges (1,50 m breit).

Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

Ebenso ist die Entsorgung durch einen betriebsfertigen 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

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 den vorgenannten Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die in Aussicht genommenen Flächen bieten sich hierfür an, da durch eine Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung vollzogen wird.

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 vorgesehenen Flächen Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW, sowie Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Um die vorhandene Bebauung vor Immissionsbelastungen zu schützen, wurden in dem Satzungsgebiet störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

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 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.

In Anbetracht dieses Bedarfes und der wenigen verfügbaren Bauflächen 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 Stessen/südl. „Kreuzstraße“ 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.

Der heutige Bestand weist Reste einer ehemals geschlossenen Obstwiese auf (siehe auch Bestandsplan). In der Kompensationsfläche (siehe Anlage 2 der Satzung) wird aus Gründen der auf Dauer erforderlichen intensiven Pflege der Obstbäume auf die Wiederbegründung des Biotoptyps Obstwiese verzichtet. Stattdessen wird eine dichte geschlossene Gehölzpflanzung vorgesehen, in die einige pflegeextensiven Süßkirsch- und Walnusshochstämme sowie diverse Wildobstgehölze (Wildbirne, Wildapfel) integriert werden.

Die Nutzung des Plangebietes wird im wesentlichen bestimmt durch Weide-, Acker und Garten-
nutzung.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet (Geltungsbereich Ergänzungssatzung) wird wie nachstehend bewertet:

A. Ausgangssituation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr.	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m ²	Grundwert A (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
1	3.1	Acker	2.374	2	1	2	4.748
2	3.2	Intensiv- grünland/ Fettwiese	1.617	4	1	4	6.468
3	3.7	Obstwiese alt	500	9	1	9	4.500
4	1.1	Pflasterflä- che (Zuwe- gung)	104	0	1	0	0
Summe			4.595				15.716

B. geplante Situation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. gem. Satzung	Code (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Fläche m ²	Grundwert A (vgl. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflä- chenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	versiegelte Fläche (Gehweg/ Parkstreifen)	519	0	1	0	0
2	1.1	Gebäude, Garagen, Zufahrten	1.784	0	1	0	0
3	4.2	Zier- u. Nutzgarten (Hausgarten) strukturarm	2.292	2	1	2	4.584
Summe			4.595				4.584

C. Gesamtbilanz (Gesamtwert B – Gesamtwert A)	- 11.132
---	-----------------

Das ökologische Defizit von 11.132 Punkten wird außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, jedoch unmittelbar angrenzend, wie folgt ausgeglichen:

Die unmittelbar angrenzende Ackerfläche in einer Größenordnung von 2.800 qm (Grundwert 2) wird mit einer Gehölzpflanzung versehen (Grundwert 6). Zusätzlich werden Süßkirsch- und Walnusshochstämme sowie Wildobstgehölze integriert.

2.800 qm x 4 Punkte Aufwertung = 11.200 Punkte. Es besteht somit ein Überschuss von 68 Punkten.

10. 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 Satzungsbereichs im Außenbereich befindet (siehe Fläche Nr. 5, Punkt B -geplante Situation-).

Die Sicherung der Erschließung (Fußweg und Parkstreifen) wird ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Ein Entwurf dieses Vertrages ist der Begründung beigelegt. Der Bürgermeister wird angewiesen, diese Satzung erst nach rechtsverbindliche Unterzeichnung dieses Vertrages zu veröffentlichen.

Jüchen, den 15. Dezember 2000

Der Bürgermeister:



(Rudi Schmitz)