127

B E G R Ü N D U N G

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

1. rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Maßnahmengesetz 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 ausschließlich 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 Hoppers besteht seit dem 22. Mai 1981 eine Satzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB.

Der Ortsteil Hoppers weist eine überwiegend landwirtschaftlich geprägte Bau- und Siedlungsstruktur auf. Neben meist zweigeschossigen Gehöften sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser die Regel.

Der Ortsteil Hoppers liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Hoppbruch.

4. Lage der Flächen

Im Ortsteil Hoppers wird ein Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um:

Gemarkung Kelzenberg, Flur 6, Teilflächen aus dem Flurstück 111.

Der Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Hoppers.

5. derzeitige Nutzung

Die südlich der L 116 gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Zeit sind die Flächen fast vollständig mit Gewächshäusern bebaut.

128

Der Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt V, Korschenbroich/Jüchen, setzt für den gesamten zur Einbeziehung vorgesehenen Bereich Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Lebenselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest.

6. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.
Durch den Bezug der maximalen Bautiefe auf die geplante Straßenbegrenzungslinie ist sichergestellt, daß ausreichend Fläche für den entsprechenden Ausbau vorhanden ist (siehe Lageplan als Anlage zur Begründung).

Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.
Ebenso ist die Entsorgung durch einen betriebsfertigen Mischwasserkanal gesichert. Die Abgabe des Schmutzwassers an diesen Kanal ist unproblematisch. Im übrigen sind die Bestimmungen des Landeswassergesetzes maßgebend.

7. Planungsanlaß/Planungsziel

Im Ortsteil bestehen Bauwünsche, die zur Zeit nicht realisiert werden können, da keinerlei Baugrundstücke mehr vorhanden sind.

Der Ortsteil ist vollständig mit einem Landschaftsschutzgebiet umgeben.

Ziel der Satzung ist es daher, auf den für die Einbeziehung vorgesehenen Flächen die Aufschließung von ca. 2 - 3 Baugrundstücken zu ermöglichen.

Der in Aussicht genommene Bereich bietet sich hierfür an, weil er überwiegend durch Treibhäuser bebaut ist und dadurch die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen gering ist.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze fällt mit dem Ende der Bebauung nördlich der L 116 zusammen.

Eine Bebauung mit Wohnhäusern rundet also die Ortslage städtebaulich gesehen voll ab und ermöglicht ein unter ökologischen und ökonomischen Aspekten wünschenswertes Flächenrecycling.

Darüberhinaus wird durch den Abbruch der Treibhäuser im Zuge der Bebauung der Grundstücke entlang der L 116 der zur Zeit in diesem Bereich völlig verbaute Lauf des Kommerbaches entsiegelt und dadurch ökologisch aufgewertet.

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 sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 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 dme Grundatz 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.

129

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 Bedarfs 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.

Die festgesetzte Bepflanzung der Grundstücksgrenzen sowie nördlich des Kommerbaches 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, zumal gegenüber dem heutigen Zstand eine weitgehende Entsiegelung stattfindet.