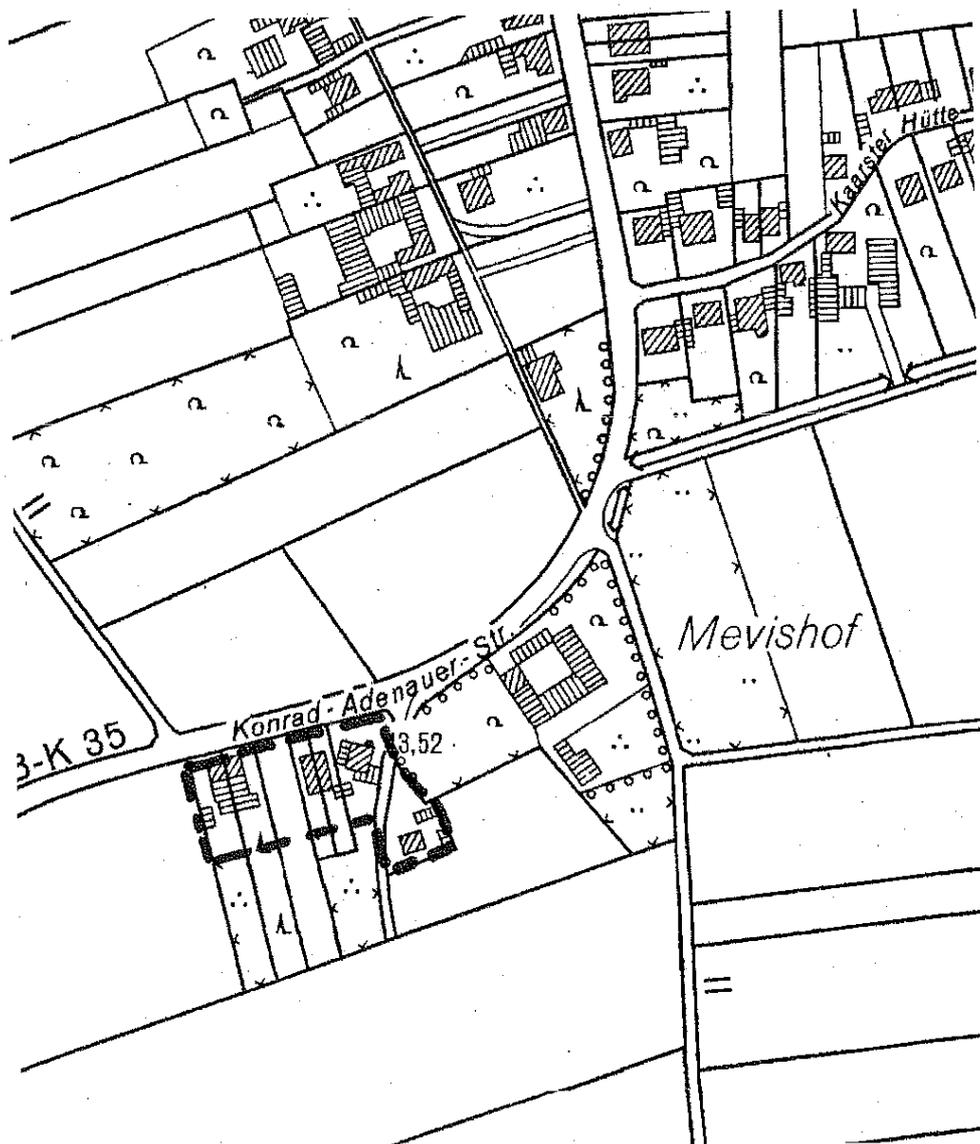


Stadt Korschenbroich Der Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung Konrad-Adenauer-Straße im Stadtteil Kleinenbroich



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Veranlassung, Planungsziele	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1 Verfahren	1
2.2 Planungsrecht / bestehende Nutzungen	2
2.3 Natur und Landschaft	2
2.3.1 Erhaltung von ortsbildprägenden Einzelbäumen	2
3. Sonstige Belange	3
3.1 Erschließung	3
3.2 Ver- und Entsorgung	3
3.3. Grundwasserverhältnisse	3
3.4 Bodenschutz	3
3.5 Immissionsschutz	3
4. Gegenstand der Satzung	4
4.1 Geltungsbereich	4
4.2 Erleichterung von Vorhaben im Satzungsgebiet	4

1. Veranlassung, Planungsziele

Am südlichen Rand des Stadtteils Kleinenbroich möchte der Erwerber eines alten baufälligen Gebäudes den Altbestand abrechen und eine neue Wohnbebauung realisieren. Eine solche Neubebauung ist aufgrund des derzeitigen Planungsrechts an dieser Stelle nicht möglich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbare Umgebung nimmt nicht mehr an einem Bebauungszusammenhang innerhalb des Ortsteils Kleinenbroich teil und ist als Splittersiedlung im Außenbereich zu klassifizieren. Einem Bauvorhaben stehen bisher folgende öffentliche Belange entgegen:

1. Das Antragsgrundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich nicht als Baufläche dargestellt,
2. Eine Verfestigung von Splittersiedlungen ist baurechtlich nicht erwünscht.

Im Zuge der gewachsenen Bebauung innerhalb des Siedlungsansatz im südlichen Bereich der Konrad-Adenauer-Straße besteht neben dem zuvor genannten mit Altbebauung versehenen Grundstück noch eine weitere Baulücke, Eine geringfügige Verdichtung durch Schließung dieser Baulücke sowie Neubebauung des genannten Grundstückes ist hier gerechtfertigt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Das Planverfahren ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) durchzuführen. Für Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Eine förmliche Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

1. Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
2. Im Geltungsbereich muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
3. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen.
4. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
5. Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (nach § 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.

Bei der vorliegenden Planung sind die unter lfd. Nr. 1-5 genannten Voraussetzungen erfüllt. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung insgesamt nachgewiesen.

2.2 Planungsrecht/bestehende Nutzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gibt es bisher keine städtebaulichen Planungen. bauliche Nutzungen sind auf den Bestandsschutz beschränkt. Die bauliche Nutzung wird durch die vorhandenen 6 Wohnhäuser geprägt. Diese stellen eine Wohnbebauung im Außenbereich von „einigem Gewicht“ dar.

In der nördlich angrenzenden Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls Wohnnutzung vorherrschend. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Hofanlage vorhanden, deren landwirtschaftlicher Betrieb z.Zt. ruhend gestellt ist. In der übrigen Umgebung wird Ackerbau betrieben.

2.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7b – FFH Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – liegt nicht vor, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß §§ 18-21 Bundesnaturschutzgesetz und der §§ 4 und 5 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Kreisstraße K 35 ausreichend erschlossen. Straßenbeleuchtung und Gehweg sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Energie, Wasserversorgung sowie Abfall wird über das bestehende Netz bzw. durch die vorhandenen Träger sichergestellt.

Für die Entwässerung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Regelungen:

1. Das Schmutzwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken mittels öffentlicher Hauspumpstationen gehoben und über eine vorhandene PE-HD Druckleitung 63 x 5,8 dem inzwischen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Konrad-Adenauer-Strasse zugeleitet. Das Schmutzwasser im Geltungsbereich unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollten in Zukunft weitere Anschlüsse an die Druckleitung geplant sein, muss im Vorfeld die hydraulische Leistungsfähigkeit der Druckleitung geprüft und eine ausreichende Dimensionierung sicher gestellt werden.
2. Das Niederschlagswasser ist in geeigneter Form ordnungsgemäß auf den entsprechenden Grundstücken zu belassen. Aufgrund der Grundstücksgrößen kann das anfallende Niederschlagswasser frei auslaufend über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden. Diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist erlaubnisfrei.

3.3 Grundwasserverhältnisse

Die Planungsmaßnahme befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbefindete Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Die Grundwasserabsenkung kann noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann. Auf die daraus resultierenden Anforderungen an die Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 wird verwiesen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren können vom Antragsteller bei den entsprechenden Behörden - Bezirksregierung Düsseldorf, Erftverband Bergheim, die erforderlichen Basis-Informationen abgefragt werden

3.4 Bodenschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Altablagerung Ko-6,00 an. Die Altablagerung wurde bisher noch nicht untersucht. Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3.5 Immissionsschutz

Unmittelbar an das Satzungsgebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Nutzung (bis auf das Halten von Schafen) zurzeit ruhend gestellt ist. Die Betriebstätigkeiten können wieder aufgenommen werden und im Einzelfall zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen, die an

diesem Standort jedoch als ortstypisch hinzunehmen sind, da der Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist und insofern einen Vorrang gegenüber etwaigen uneingeschränkten Ruheansprüchen einer Wohnnutzung genießt. Auch die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Flächen resultierenden, saisonal auftretenden Immissionen sind als außenbereichstypisch hinzunehmen.

4. Gegenstand der Satzung

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Kleinenbroch Flur 18 Flurstücke 31, 29 sowie Teilbereiche der Flurstücke 32, 247, 248, 303, 304 und 305. Einbezogen sind nur die Grundstücksflächen, die durch die bestehende Siedlungsnutzung geprägt sind. Der Geltungsbereich ist in dem als Bestandteil der Satzung zugehörigen Lageplan dargestellt.

4.2 Erleichterung von Vorhaben im Satzungsgebiet

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (§ 35 Abs. 6 Baugesetzbuch).

Hintergrund dieser Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Durch die Außenbereichssatzung bleibt der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren Zersiedelung erhalten. Demzufolge wird mit der Außenbereichssatzung auch nicht das Ziel verfolgt, die Erweiterung des Siedlungsansatzes durch die Ausdehnung in den unbebauten Außenbereich zu ermöglichen. Es geht lediglich um die bauliche Verdichtung des vorhandenen Siedlungsansatzes. Rechtsfolge der Außenbereichssatzung ist, dass bei der Prüfung der Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Satzungsgebiet bestimmte öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, die normalerweise einem sonstigen Vorhaben entgegengehalten werden könnten, quasi ausgeblendet werden. Das sind zum einen der genannte Belang „Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald“ sowie „Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung“.

Korschenbroich, den 18.09.2008
Der Bürgermeister

(H.J. Dick)