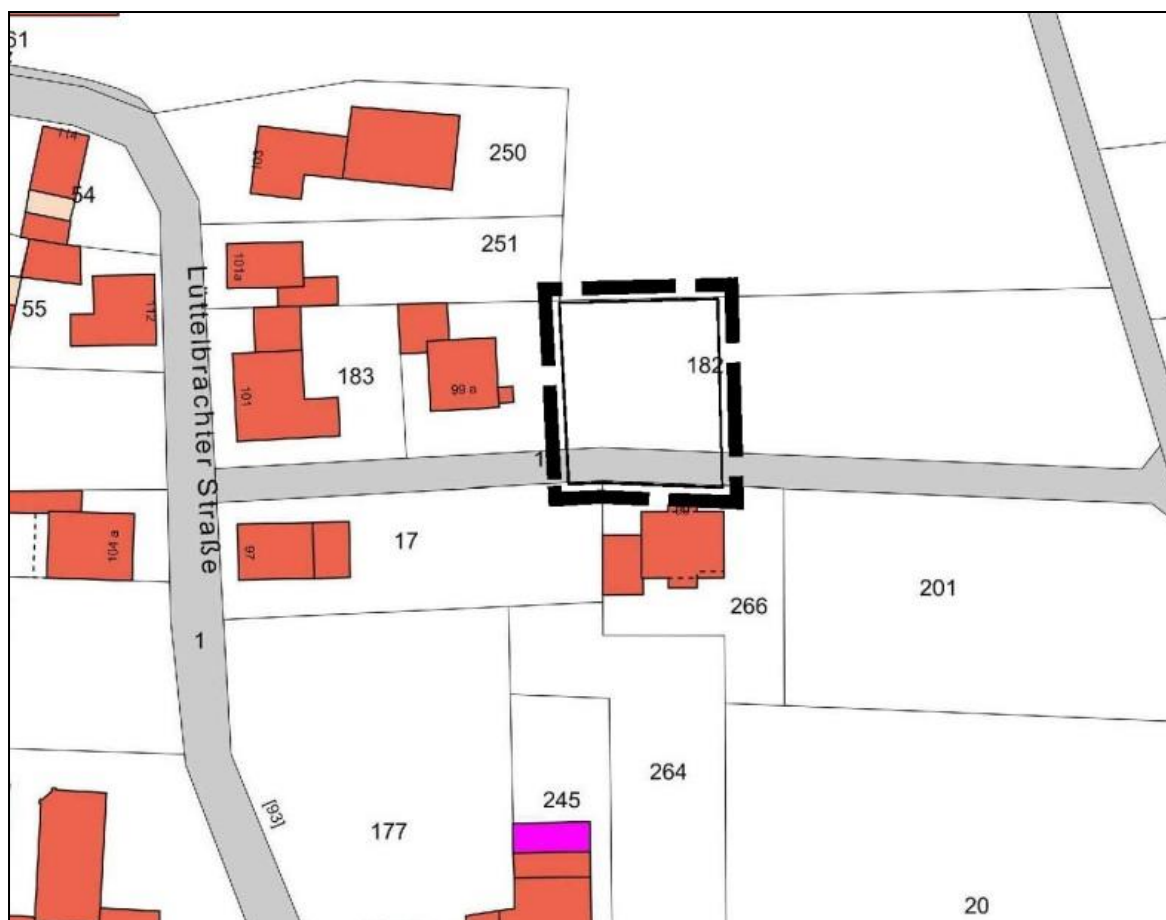


Satzung der Burggemeinde Brüggen zur teilweisen Einbeziehung des Flurstücks 182 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lüttelbracht

**„Ergänzungssatzung Lüttelbrachter Straße 99b“
vom 24.10.2016**

Begründung

ARBEITSEXEMPLAR



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, allgemeine Ziele und Zwecke	3
2. Übergeordnete Planung	4
3. Flächennutzungsplan	4
4. Satzungsgegenstand	5
5. Satzungsbereich	5
6. Landschaftsplan	5
7. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	6
8. Artenschutz	6
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
10. Hinweise	7

1. Planungsanlass, allgemeine Ziele und Zwecke

Durch die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung soll der westliche Teil des Flurstücks 182 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lüttelbracht einbezogen werden.

Bereits im Jahr 2011 wurde für den Bereich der Lüttelbrachter Straße 99 eine Ergänzungssatzung aufgestellt und die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Auf dem Grundstück wurde ein Ersatzneubau für ein bereits zuvor dort befindliches Einfamilienhaus errichtet. Zwischen dem Grundstück Lüttelbrachter Straße 99 und dem Satzungsgebiet befindet sich ein zur Erschließung ausgebauter Weg.

Für das Gebiet dieser Ergänzungssatzung wurde ebenfalls die Errichtung eines Einfamilienhauses beantragt. Die Bauvoranfrage wurde abschlägig beschieden, da sich die Fläche nach der Einschätzung des Kreises Viersen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Das Satzungsgebiet wird insbesondere durch die dem Wohnweg gegenüberliegende Bebauung des Grundstücks Lüttelbrachter Straße 99 und damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Die Abgrenzung des Satzungsgebiets ergibt sich aus der Abgrenzung des angrenzenden Satzungsgebiets der Ergänzungssatzung „Lüttelbrachter Straße 99“: die östliche Begrenzung des Satzungsgebiets wird über den Wohnweg nach Norden verlängert und dort bis zur hinteren Grenze des Flurstücks 182 gezogen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 650 qm. Nördlich des Wohnwegs ergibt sich ein bebaubares Grundstück in einer Größenordnung von etwa 520 qm. Der derzeit nur auf einer Seite angebaute Wohnweg bietet die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite, welche dem Ortsteil Lüttelbracht zugeordnet werden kann.

Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Höherrangige Planungen stehen der Einbeziehung der Fläche nicht entgegen. Mit der Beurteilung baulicher Vorhaben nach § 34 BauGB wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. die eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bedeuten, begründet. Der Zulässigkeitsmaßstab für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nach der

Eigenart der näheren Umgebung, welche hier durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist.

2. Übergeordnete Planung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) liegt der Satzungsbereich innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Als Ziele werden für die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche im Regionalplan der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit und die Anpassung der landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen an die ökonomischen und ökologischen Erfordernisse beschrieben. Der Bereich unterliegt darüber hinaus dem Grundwasser- und Gewässerschutz.

Laut GEP 99 sind diese Bereiche vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können. Der Satzungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Lüttelbracht vom 23.06.1995. Wie aus den in Anlage A zur Wasserschutzgebietsverordnung aufgelisteten Verboten und Genehmigungspflichten hervorgeht, ist die hier vorgesehene Nutzung (Errichtung eines Einfamilienhauses) in der Wasserschutzzone III A unproblematisch.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans (RPD) werden die Darstellungen aus dem GEP 99 übernommen. Zusätzlich wird östlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ein Windenergiebereich dargestellt. Bei dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan handelt es sich um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, welches auf nachgeordneter Ebene zu berücksichtigen ist.

Mit dieser Ergänzungssatzung wird lediglich ein ca. 650 qm großer Bereich, welcher bereits heute durch den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprägt wird, in das Siedlungsgebiet einbezogen. Aufgrund der geringen Größe und der Prägung der Fläche durch den Ortsteil Lüttelbracht werden die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung nicht gefährdet.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Satzungsbereich teilweise als Dorfgebiet (Westen), überwiegend aber als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung

als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der üblicherweise für die Außenbereichsflächen getroffenen Darstellung und steht der angestrebten Ergänzung nicht entgegen. Die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

Ziel der Satzung ist es, einen Bereich mit einer Fläche von ca. 650 qm in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Diese Fläche ist bereits durch den Ortsteil Lüttelbracht geprägt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beziehen sich nicht auf einzelne Parzellen, so dass die Darstellung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche der Ergänzungssatzung nicht im Wege steht.

4. Satzungsgegenstand

Durch die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Innenbereich am Ortseingang östlich der Lüttelbrachter Straße um den im Übersichtsplan gekennzeichneten Teilbereich des Flurstückes 182 ergänzt. Planungsrechtlich ist der hinzugezogene Grundstücksteil dadurch künftig als Innenbereich zu betrachten. Seine Bebauung wird in Abänderung der bisherigen Rechtslage im Rahmen des § 34 BauGB zugelassen; es entsteht neues Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsgebiets richtet sich demnach nach den Regelungen des § 34 BauGB.

5. Satzungsbereich

Der Satzungsbereich umfasst den mittleren Teil des Flurstücks 182, Flur 36, Gemarkung Brüggen. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs entspricht der Verlängerung der Begrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung „Lüttelbrachter Straße 99“, welche sich auf der gegenüberliegenden Seite der das Satzungsgebiet erschließenden Wegeparzelle (Flurstück 14) befindet.

Die genaue Abgrenzung ist in einem Kartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 durch Umrandung kenntlich gemacht. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

6. Landschaftsplan

Die einbezogene Außenbereichsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 4n „Brachter Wald /

Ravensheide“. Festsetzungen bestehen hier nicht. Im Plan über die Entwicklungsziele ist die Fläche als Bereich zur Erhaltung und Entwicklung von Ortsrandeingrünungen dargestellt. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 22 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von Eingriffen nicht betroffen.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine strukturarme Pferdeweide, die im Osten von einer jungen Rotbuchenhecke begrenzt wird. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Pferdeweiden an.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsfläche stellt eine Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 36, Flurstück 182 dar, bei der es sich um eine Intensivweide (Pferde) handelt.

Der Kompensationsbedarf wurde im Rahmen einer Eingriffsermittlung festgestellt. (Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung: Ermittlung und Darstellung der landschaftspflegerischen Kompensation für die Ergänzungssatzung „Lüttelbrachter Straße 99 b“ Burggemeinde Brüggen, 07.04.2016).

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von insgesamt 1.217 Wertpunkten. Dieser Eingriff kann nicht vollständig im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausgeglichen werden. Für den Ausgleich bzw. Ersatz der verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes besteht somit weiterer Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche. Hierfür erfolgt die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen auf der östlich angrenzenden verbleibenden Grünlandfläche des Flurstücks 182.

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die Ergänzungssatzung „Lüttelbrachter Straße 99b“ Burggemeinde Brüggen, 07.04.2016).

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von der Aufstellung der Ergänzungssatzung berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach BNatSchG erforderlich ist. Hierzu fand außer einem Ortstermin am 25. Februar 2016 auch eine Datenrecherche beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) statt.

Die Ergebnisse des Ortstermins und der Datenrecherche zeigen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von einer Nutzungsänderung des Plangebietes keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten betroffen sind. Verschiedene Tierarten können das Gelände bzw. den Luftraum über der Fläche gelegentlich zur Jagd und Nahrungssuche nutzen. Eine besondere Eignung der Weide als Nahrungshabitat ist jedoch nicht erkennbar. Der Gehölzbestand, eine junge Buchenhecke, kann derzeit noch keiner Vogelart einen Brutplatz bieten.

Das Vorhaben löst demnach keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus, so dass grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Nutzungsänderung des Plangebietes bestehen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des im Satzungsbereich liegenden Grundstückes ist heute bereits gegeben. Sie erfolgt über einen zu einem Wohnweg ausgebauten Wirtschaftsweg, welcher an die Lüttelbrachter Straße angebunden ist. Über diesen Wirtschaftsweg ist das Gebäude auch an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, angebunden.

10. Hinweise

a) Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen, Schutzzone IIIA. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen vom 23.06.1995 ist zu beachten.

- b) Erdbebenzone
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.
- c) Bodendenkmäler
Das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat mitgeteilt, dass derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ergeben sich daher keine Bedenken oder besonderen Anforderungen an die Planung. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.
- d) Bodenschätze
Das Plangebiet liegt über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld und einem Feld der Erlaubnis (zu gewerblichen Zwecken) zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe. Der Planbereich ist bedingt durch den Braunkohlebergbau von Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten berücksichtigt werden.
- e) Kampfmittel
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

aufgestellt:

Brüggen, im April 2016

rheinruhr.stadtplaner
Essen

Burggemeinde Brüggen
Sachgebiet 2.2

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieser Ergänzungssatzung vom 19.05.2016 zugrunde.

Brüggen, den 01.06.2016

gez.
Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.06.2016 in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.

Brüggen, den 26.07.2016

gez.
Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieser Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 29.09.2016 zugrunde.

Brüggen, den 24.10.2016

gez.
Gellen
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss der Ergänzungssatzung, das Inkrafttreten der Ergänzungssatzung sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 27.10.2016 erfolgt.

Die Ergänzungssatzung hat am 28.10.2016 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 02.11.2016

gez.
Gellen
Bürgermeister