

Gemeinde Brüggen
Kreis Viersen
Regierungsbezirk Düsseldorf

Begründung
zur Außenbereichssatzung Mühlenweg

4. Ausfertigung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke
2. Rechtliche Voraussetzungen
3. Satzungsbereich
4. Erschließung
5. Natur und Landschaft

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Das Gebiet der Gemeinde Brüggen umfaßt außer den "großen" Ortsteilen Brüggen, Bracht und Born eine Reihe weiterer Siedlungsbereiche unterschiedlicher Größenordnung und Ausprägung. Zum Teil handelt es sich dabei um im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, zum Teil aber auch um kleinere Honschaften, Streu- und Splittersiedlungen, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Diese Siedlungsstruktur ist typisch für den ländlichen Bereich und prägend für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde.

Gerade in den ländlichen Siedlungsbereichen scheitern Bauabsichten zumeist an der Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere weil sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen bzw. die Entstehung oder Verfestigung von Splittersiedlungen befürchten lassen.

Durch das Baugesetzbuch (BauGB) ist die Möglichkeit gegeben, den Spielraum für die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich, wenn auch in begrenztem Umfang, zu erweitern. Den Gemeinden bleibt es dabei im Rahmen ihrer Satzungshoheit überlassen, zu entscheiden, ob und für welche Teile ihres Gemeindegebietes sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

Unter Berücksichtigung der eingangs genannten Gesichtspunkte zu Siedlungsstruktur und -entwicklung ist der Rat der Gemeinde Brüggen der Auffassung, daß auch für die kleineren Ortschaften und Ansiedlungen, denen nicht die Qualität eines Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB zukommt, die Möglichkeiten der Verfestigung und Erleichterung des Baurechts ausgenutzt werden sollen. Entsprechend hat er beschlossen, für geeignete Bereiche im Gemeindegebiet sog. Außenbereichssatzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Die vorliegende Satzung für den Bereich Mühlenweg entspricht dieser Vorgabe.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung wird für den Bereich Mühlenweg bestimmt, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (nicht privilegierte Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, daß sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dem Sinn des § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend zielt die Satzung nicht darauf ab, die Entwicklung des Siedlungsbereiches Mühlenweg zu einem Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuleiten. Sie beschränkt sich vielmehr darauf, unter Berücksichtigung der Außenbereichslage eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Nutzung und Verfestigung vorhandener Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind daher auch weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Entsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Durch die Satzung wird allerdings für Wohnbauvorhaben die Verletzung einiger, aber wesentlicher der in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgeführten öffentlichen Belange für unbeachtlich erklärt.

2. Rechtliche Voraussetzungen

§ 35 Abs. 6 BauGB setzt für den Erlaß einer Außenbereichssatzung einen bebauten Bereich im Außenbereich voraus, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der Bereich Mühlenweg erfüllt diese Voraussetzung. Die Bebauung hat nicht das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, geht aber mit ca. 13 Gebäuden über einen bloßen Siedlungssplitter bzw. einen nur untergeordneten Siedlungsansatz hinaus. Die auf den Grundstücken Mühlenweg 7 bis 19, 16 und 18 vorhandenen Gebäude dienen ausschließlich Wohnzwecken. Bei dem Gebäude Mühlenweg 20 handelt es sich um eine ehemali-

ge Platzwartwohnung und um Umkleidegebäude des ehemaligen Sportplatzes am Mühlenweg. Landwirtschaftliche Nutzungen sind im gesamten Satzungsbereich nicht vorhanden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB muß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, d. h. sie darf nicht zu städtebaulichen Spannungen führen oder diese verstärken. Durch den Erlass der vorliegenden Außenbereichssatzung für den Bereich Mühlenweg werden städtebauliche Fehlentwicklungen weder eingeleitet noch verstärkt. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der in sich geschlossenen Abgrenzung des Satzungsbereiches wird insbesondere nicht die im Flächennutzungsplan dargestellte städtebauliche Gesamtkonzeption für den Bereich Mühlenweg in Frage gestellt. Die hier angestrebte waldbauwirtschaftliche Ausrichtung bleibt auch weiterhin gemeindliches Planungsziel. Durch die Satzung wird lediglich die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur gesichert und nur im Bereich vorhandener Bebauung verfestigt und fortentwickelt. Eine neue, Wohnzwecken dienende Bebauung ist deshalb nur im Bereich des z.Z. vorhandenen ehemaligen Sportplatzgebäudes vorgesehen.

Wald im Sinne des Forstgesetzes wird durch die Inanspruchnahme dieser Fläche nicht betroffen. Entsprechend ist auch ein Waldumwandlungsverfahren nicht erforderlich. Ebenso ist zu berücksichtigen, daß es sich bei der Walddarstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht um eine Ersatzaufforstungsfläche für bereits durchgeführte oder geplante Waldinanspruchnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet handelt, sondern um ein langfristiges Entwicklungsziel für die anderweitig wenig nutzbare Fläche zwischen dem Siedlungsansatz am Mühlenweg und der Trasse der künftigen B 221 n. Davon ausgehend ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die B 221 n vorgesehen, die Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes teilweise in einen naturnahen und strukturreichen Laubmischwald umzuwandeln. Die Ausgleichsfläche wird durch den Aufstellungsbereich der Satzung zwar etwas reduziert. Als Ersatz wird aber südlich an den Satzungsbereich angrenzend eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich bereitgestellt. Im einzelnen wird hierzu auf Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

3. Satzungsbereich

Der Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB darf nicht über den vorhandenen Gebäudebestand hinausgehen, da hierdurch nur die Entstehung und Verfestigung, nicht aber die Erweiterung einer Splittersiedlung für unbeachtlich erklärt werden kann. Entsprechend ist eine Ausdehnung der Bebauung in den freien Landschaftsraum im Rahmen der Außenbereichssatzung ausgeschlossen. Gegenstand der Satzung ist vielmehr ausschließlich die Verdichtung der vorhandenen Bebauung durch Neuerrichtung von Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Sportplatzgebäudes, aber auch durch Änderung oder Nutzungsänderung vorhandener Anlagen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung des Satzungsbereiches würde auch den Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verlassen.

Davon ausgehend endet der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mühlenweg im Norden mit den Häusern Mühlenweg 7, 9 und 16, im Osten mit einer Begrenzung von 30 m parallel zum Mühlenweg, im Westen mit den westlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Mühlenweg 7 bis 19 sowie südlich mit der südlichen Grundstücksgrenze des Hauses Mühlenweg 19 und dem südlichen Ende des ehemaligen Sportplatzgebäudes einschließlich einer Abstandsfläche von 3 m Breite. Die genaue Abgrenzung ist in der Satzung zeichnerisch dargestellt. Sie orientiert sich soweit möglich an vorhandenen Grundstücksgrenzen und Baufluchten. Bei Grundstücken mit übergroßen Tiefen wird, da eine hinterliegende, in den freien Landschaftsraum hineinragende Bebauung dem Satzungszweck in jedem Fall entgegensteht, eine für Wohnhausgrundstücke übliche mittlere Tiefe von ca. 30 m zugrundegelegt.

Der Abstand zwischen dem künftigen Waldrand und den im Satzungsbereich zu erwartenden Wohnhäusern wird nur etwa 15 m betragen und liegt damit deutlich unterhalb des allgemein einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von 35 m (Gem. RdErl. zur Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben vom 18.07.1975). Der Straßenbaulastträger der B 221 n wird gebeten, bei der Auswahl der Pflanzen und Pflanzstandorte in Abstimmung mit dem Forstamt Mönchengladbach dafür Sorge zu tragen, daß unter Berücksichtigung der potentiell zu erwartenden Baumhöhen eine gegenseitige Gefährdung zwischen Wald und wohnbaulicher Nutzung ausgeschlossen ist. Die Waldfläche bleibt im übrigen dauerhaft im Eigentum und in der Unterhaltungs- und Pflegeverantwortlichkeit durch die Gemeinde, so daß auch langfristig eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Westlich des Mühlenweges und unmittelbar südlich des Satzungsbereiches sind Weideflächen eines Reitstalles vorhanden. Das Staatliche Umweltamt Krefeld hat im Satzungsverfahren darauf hingewiesen, daß für jedes Bauvorhaben im Satzungsbereich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind und eine Beteiligung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unverzichtbar ist. Die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes wird dem Kreis Viersen als zuständige Baugenehmigungsbehörde zusammen mit der Mitteilung über die Rechtswirksamkeit der Außenbereichssatzung zur Kenntnis gebracht.

4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mühlenweg ist durch die fertig ausgebaute Straße ausreichend sichergestellt. Sie gewährleistet zum einen die Anbindung aller Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz, zum anderen den Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere die Wasser-, Gas- und Stromversorgungsanlagen. Alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen, so daß für Bauvorhaben aufgrund der Satzung eine ordnungsgemäße Beseitigung der häuslichen Abwässer sichergestellt ist. Da die Gemeinde Grundstückseigentümer der zur Neubebauung vorgesehenen Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist, soll durch privatrechtliche Verpflichtung in den Kaufverträgen sichergestellt werden, daß das anfallende Dachniederschlagswasser auf den Grundstücken ortsnah zu versickern oder anderweitig zu beseitigen ist.

5. Natur und Landschaft

Da Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nur den Bereich innerhalb einer vorhandenen Siedlung erfassen können, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, daß durch eine Bebauung aufgrund einer solchen Satzung die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt wird. Soweit durch Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht werden, wird hierüber auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den §§ 8a ff BNatSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

Der Satzungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 4 "Brachter Wald/Ravensheide" des Kreises Viersen. Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes liegt der Satzungsbereich nicht in einem Schutzgebiet. Ebenfalls sind im Satzungsbereich selbst keine Einzelfestsetzungen vorhanden. Lediglich im Norden grenzt teilweise die Einzelfestsetzung 5.5.26 an. Dabei handelt es sich um eine geplante Neupflanzung von Feldgehölzen 1 - 3reihig längs des Bahnkörpers westlich von Bracht. Diese Festsetzung wird durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

Der Satzungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zur im Bau befindlichen B221n -Umgehung Bracht-. Nach den Lageplänen der landschaftspflegerischen Maßnahmen LM 3b und 4b und der darin ausgewiesenen Maßnahme Nr. 28 ist vorgesehen, die Fläche des ehemaligen Sportplatzes teilweise mittel und langfristig in einen naturnahen und strukturreichen Laubmischwald umzuwandeln. Der Satzungsbereich tangiert auf einer Teilfläche von ca. 260 qm diese Ausgleichsfläche. In Abstimmung mit dem Baulastträger der B221 n wird durch diesen als Ersatz für die vorgenannte Ausgleichsfläche eine zusätzliche Fläche des ehemaligen Sportplatzes südlich des Satzungsbereiches in einer Größe von ca. 320 qm in einen naturnahen und strukturreichen Laubmischwald umgewandelt.

aufgestellt:

Der Gemeindedirektor
In Vertretung

gez. Gödecke

Gödecke

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Brüggen zum Erlaß der Außenbereichssatzung Mühlenweg vom 28.04.1998 zugrunde.

Brüggen, den 29.04.1998

gez. Mesterom

Bürgermeister

gez. Hüben

Ratsmitglied

Diese Begründung ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag für die Außenbereichssatzung Mühlenweg hier vorgelegt worden.

Düsseldorf, den 19.08.1998

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

gez. Haentjes