

## **B e g r ü n d u n g**

**zur Satzung der Gemeinde Brüggen zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oebel an der Roermonder Straße und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen - Innenbereichssatzung Oebel/Roermonder Straße - vom 31.10.2000**

### **Arbeitsexemplar**

**Inhalt:**

	Seite
1. Planungsanlass, allgemeine Ziele und Zwecke	2 - 3
2. Regionalplanung, Flächennutzungsplan	3
3. Satzungsgegenstand	3 - 4
4. Satzungsbereich	4 - 6
4.1 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	4 - 5
4.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	5 - 6
5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	6 - 8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7 - 8
5.5 Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	8
6. Landschaftsplan	8 - 9
7. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB	9 - 10
8. Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung	10
9. Belange des Immissionsschutzes	10

**Anlagen zur Begründung:**

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft	Anlage 1
Pflanzliste	Anlage 2
Schalltechnisches Gutachten 00-32-0787 vom 28.04.2000	Anlage 3

## **1. Planungsanlass, allgemeine Ziele und Zwecke**

Ausgelöst durch einen gemeinschaftlichen Antrag mehrerer Grundstückseigentümer haben sich Bauausschuss und Rat mit der planungsrechtlichen Situation an der Roermonder Straße in der Ortslage Oebel auseinandergesetzt. Aus Sicht der Gemeinde Brüggen ist es wünschenswert, den Ortseingang an dieser Stelle baulich zu fassen und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil westlich bis zur Oebeler Kapelle und damit bis zur Straßeneinmündung Oebel zu ergänzen. Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücke sind zur Zeit wegen der Außenbereichslage planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wurde festgestellt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht vorliegen. Bei Abwägung aller Belange wird es jedoch für möglich gehalten, die gemeindlichen Zielvorstellungen durch den Erlass einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zu realisieren. Mit einer solchen Satzung können die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verbindlich festgelegt werden (Klarstellungssatzung) und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt werden (Ergänzungssatzung). Bei der Vorabstimmung mit der Bezirksregierung wurde auch ein möglicher Satzungsbereich abgegrenzt. Davon ausgehend beschloss der Gemeinderat am 17. Juni 1998, ein entsprechendes Satzungsverfahren einzuleiten.

Planerische Zielvorstellung ist es, den von vorhandener Bebauung geprägten Ortseingang an der Roermonder Straße baulich so zu ergänzen, dass beiderseits der Straße eine homogen wirkende Randbebauung entsteht. Ziel der Satzung ist daher weniger die Festlegung des derzeit vorhandenen Bebauungszusammenhanges gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Insoweit hat die Satzung eher deklaratorische Bedeutung. Vielmehr soll durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der vom Gesetzgeber eröffnete Spielraum genutzt werden, den Innenbereich beiderseits der Roermonder Straße um diejenigen Flächen zu ergänzen, die in der Örtlichkeit noch den Eindruck der Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Die hinzugezogenen Außenbereichsflächen sind durch den angrenzenden Innenbereich so geprägt, dass aus diesem die für ihre bauliche Nutzung maßgebenden Zulässigkeitsmerkmale hergeleitet werden können und sichergestellt ist, dass sich die hinzutretende Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

Wesentlich ist, dass der baulich zusätzlich nutzbare Bereich trotz der zum Teil sehr tiefen Grundstücke ausschließlich auf die unmittelbar der Roermonder Straße zugewandten Grundstücksteile und damit auf eine Bautiefe beschränkt bleibt. Eine weitergehende Inanspruchnahme ist nicht vorgesehen und würde den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde widersprechen. Die Satzung entspricht insoweit dem bereits mit der Aufstellung der Bebauungspläne Brü/11 „Am Birnbaum“ und Brü/27 „Im Steinberg“ angestrebten Planungsziel, den westlichen Teil der Roermonder Straße baulich zu fassen, und bildet hierfür den Abschluss.

Je nach Grundstücksteilung entstehen etwa 8 bis 10 neue Baugrundstücke. Begleitende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB schränken den Beurteilungs-

spielraum für die Zulässigkeit neuer Vorhaben so ein, dass die dort mögliche Bebauung den gemeindlichen Zielvorstellungen entspricht und im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild steht.

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen im Ortseingangsbereich bietet sich im übrigen an, weil die Grundstücke über die Roermonder Straße vollwertig erschlossen sind. Ebenso sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass die vorhandenen Anlagen optimal genutzt werden können. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für die Baureifmachung der Grundstücke nicht erforderlich.

## **2. Regionalplanung, Flächennutzungsplan**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) liegt der nordwestliche Teil des Satzungsbereiches innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches - ASB - Brüggen. Im übrigen ist der Satzungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Satzung nicht entgegen, da sich die Einbeziehung der Außenbereichsflächen an der vorgegebenen Siedlungsstruktur am Ortsrand von Brüggen orientiert und die Bebauung nicht in den Freiraum hinein geführt wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der nordwestliche Teil des Satzungsgebietes entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Im übrigen ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht der üblicherweise für die Außenbereichsflächen getroffenen Festlegung und steht der angestrebten Ergänzung nicht entgegen. Vor allem wegen der ungünstigen, von vorhandener Bebauung unterbrochenen Grundstückszuschnitte sind die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung kaum geeignet. Demgegenüber fügt sich eine bauliche Nutzung problemlos in die Umgebung ein. Sie steht mit den Grundzügen der gemeindlichen Bauleitplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang.

## **3. Satzungsgegenstand**

Durch die Innenbereichssatzung Oebel/Roermonder Straße werden zwei Sachverhalte geregelt:

- Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die vorhandene Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich der Roermonder Straße festgelegt. Gegenstand der Regelung sind ausschließlich Grundstücke, die bereits bebaut sind bzw. Baulücken, die zweifelsfrei im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar sind. Hieraus ergibt sich keine Änderung der bestehenden Rechtslage. Die bestehenden Baurechte werden lediglich verbindlich gesichert.
- Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der Innenbereich beiderseits der Roermonder Straße um Außenbereichsflächen ergänzt. Planungsrechtlich sind die hinzugezogenen Grundstücke dadurch künftig als Innenbereich zu betrachten. Ihre Bebauung wird in Abänderung der bisherigen Rechtslage im Rahmen des § 34 BauGB zugelassen; es entsteht neues Baurecht.

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist eigentlicher Regelungstatbestand und beabsichtigtes Planungsziel. Die Regelung könnte zwar auch in einer isolierten Satzung ohne Abgrenzung des Innenbereiches erfolgen. Dennoch werden beide Satzungstypen verbunden, um die Prägung durch die vorhandene Bebauung sowie die räumliche Verzahnung von Innen- und Außenbereich als Grundlage für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in der Satzung selbst herauszustellen.

#### **4. Satzungsbereich**

Der von der Satzung erfasste Bereich ist in einem Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.500 durch Umrandung kenntlich gemacht. Grundlage ist ein Auszug aus der Topographischen Landeskarte. Auf diese Weise ist der von der Aufstellung betroffene Bereich hinreichend genau bestimmt. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

In den §§ 3 und 4 der Satzung werden für die einbezogenen Außenbereichsflächen weitergehende Festsetzungen getroffen. Die hiervon betroffenen Flächen sind im Kartenausschnitt schraffiert kenntlich gemacht und damit ebenfalls eindeutig bestimmt.

##### **4.1 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

Die Abgrenzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung. Der Innenbereich hört jeweils mit dem letzten, noch am Bebauungszusammenhang teilnehmenden Gebäude auf. Nördlich der Roermonder Straße ist dies das Haus Nr. 145 (Flurstück 102). Südlich der Roermonder Straße endet der Bebauungszusammenhang etwa 120 m weiter westlich mit dem Haus-Nr. 150 (Flurstück 683).

Die entlang der Wegeflurstücke 241 und 238 entstandene Bebauung nimmt ebenfalls am Bebauungszusammenhang teil und wird in den Satzungsbereich aufgenommen. Allerdings unterschreiten die Gebäude zum Teil den notwendigen Abstand zum südlich angrenzenden Wald (Roermonder Straße 138 und 140). Eine weitere Annäherung dieser Gebäude an den Wald ist wegen der Gefährdung durch Windwurf problematisch. Der Geltungsbereich der Satzung endet daher unmittelbar hinter dem Gebäude Roermonder Straße 138. Im übrigen werden die forstlichen Belange in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Insbesondere wird darauf hingewirkt, dass die in den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung aufgeführte Abstandsregelung im Zusammenhang mit Waldrandbebauung beachtet wird.

Insbesondere nördlich der Roermonder Straße weisen die Grundstücke eine erhebliche Tiefe auf. Die Einbeziehung der Gesamtgrundstücke in den Satzungsbereich geht über die mit der Satzung verfolgten Planungsziele hinaus. Um klarzustellen, dass lediglich die vorhandene Randbebauung ergänzt werden soll, wird für die Abgrenzung des Satzungsbereiches eine mittlere Tiefe bebauter Grundstücke von 30 m parallel zur Roermonder Straße zugrunde gelegt.

Die östliche Abgrenzung des Satzungsbereiches definiert nicht das Ende des Bebauungszusammenhanges, sondern entspricht nördlich der Roermonder Straße der Gebietsgrenze des Bebauungsplanes Brü/11 „Am Birnbaum“ und südlich der Roermonder Straße der Gebietsgrenze des Bebauungsplanes Brü/27 „Im Steinberg“.

#### **4.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Sowohl nördlich als auch südlich der Roermonder Straße wird der Innenbereich durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen ergänzt.

Nördlich der Roermonder Straße nimmt die Satzung auf die Straßeneinmündung Oebel und die gegenüberliegende Bebauung (Roermonder Straße 128 bis 150) Bezug. Der Bebauungszusammenhang wird künftig mit der im Flächendreieck zwischen Roermonder Straße und der Straße Oebel vorhandenen denkmalgeschützten Wegekappelle enden. Insbesondere durch die gegenüberliegend vorhandene Bebauung ist der Bereich städtebaulich so vorgeprägt, dass sich zusätzliche Wohngebäude problemlos in die Siedlungsstruktur einfügen.

Der hinzugezogene Bereich ist gemessen zwischen dem Gebäude Roermonder Straße 143 und der Straßeneinmündung Oebel etwa 150 m lang. Da das Kapellengrundstück selbst und eine angemessene Abstandsfläche auf dem angrenzenden Flurstück 676 von Bebauung freizuhalten sind, steht für die Bebauung ein zusätzlicher Bereich von etwa 110 m Länge zur Verfügung. Ausgehend von den vorhandenen Grundstückszuschnitten können auf dieser Fläche etwa 5 bis 6 neue Wohnhäuser entstehen.

Auf dem Flurstück 676 ist der Straße Oebel zugewandt ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude vorhanden, das nicht mehr genutzt wird. Der Eigentümer hat an einer Erhaltung kein Interesse, so dass sich der bauliche Zustand und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes weiter verschlechtern werden. Gleichzeitig steht hierdurch für eine Bebauung auf dem der Roermonder Straße zugewandten Grundstücksteil nur eine unzureichende Freifläche zur Verfügung. Bei Einhaltung der nach dem Bauordnungsrecht notwendigen Abstandsflächen dürfte die Errichtung eines Wohnhauses kaum möglich sein. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt daher, das vorhandene Gebäude abzubauen. Es wird erwartet, dass sich hierdurch gerade im Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle eine städtebaulich befriedigendere Situation einstellt.

Die zum Teil unmittelbar nördlich an den Satzungsbereich angrenzenden, von der Straße Oebel erschlossenen Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Anders als die Bebauung entlang der Roermonder Straße, die ausschließlich aus Wohngebäuden besteht und als typische Randbebauung entlang einer HAUPTerschließungsstraße entstanden ist, ist der Bereich Oebel in erster Linie landwirtschaftlich geprägt. Beim überwiegenden Teil der Gebäude handelt es sich um privilegierte Außenbereichsvorhaben, die in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen entstanden sind. Die Gebäude sind zur Straße Oebel hin orientiert und setzen sich damit deutlich von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brüggen ab. Es ist weder planerische Zielvorstellung der Gemeinde noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, den Innenbereich um diesen Siedlungssplitter zu ergänzen.

Südlich der Roermonder Straße wird der Innenbereich bis an die der Straßeneinmündung Oebel gegenüberliegenden Wohnhäuser Roermonder Straße 158 und 160 ausgedehnt, die damit in den Bebauungszusammenhang eingebunden werden. Westliche Begrenzung bildet das Wegeflurstück 255. Gemessen zwischen dem Gebäude Roermonder Straße 150 und dem Weg ist die einbezogene Außenbereichsfläche etwa 80 m lang. Ausgehend von der vorhandenen Parzellierung und der bereits vorhandenen Bebauung dürften hier etwa drei bis vier neue Gebäude entstehen können.

Insgesamt ergibt sich bis zur Einmündung der Straße Oebel einschließlich der denkmalgeschützten Wegekapelle eine geschlossen wirkende Straßenrandbebauung, die die vorgegebene Siedlungsstruktur bis zu diesem, die Örtlichkeit prägenden Merkmal fortführt und komplettiert.

## **5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 34 Abs. 4 können in Satzungen nach Satz 1 Nr. 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Von dieser Regelung wird für die einbezogenen Außenbereichsflächen Gebrauch gemacht. Zwar können die Zulässigkeitsmerkmale für die künftige Bebauung dem angrenzenden Innenbereich entnommen werden. Es unterliegen aber nicht alle wünschenswerten Kriterien dem Einfügungsgebot (z.B. Anzahl der Wohnungen); zum Teil bestehen auch Beurteilungsspielräume, die auf eingeschränkt werden sollen, um die gemeindlichen Zielvorstellungen verbindlich abzusichern. Davon ausgehend werden in § 3 der Satzung einige grundlegende Vorgaben für die Zulässigkeit von Vorhaben aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es werden ausschließlich Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Hierdurch ist klargestellt, dass Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken errichtet werden dürfen. Dies entspricht der vorhandenen Struktur und der Lage am Ortsrand. Insbesondere geschäftliche oder gewerbliche Nutzungen, die unter Berufung auf das an den Satzungsbereich angrenzende ehemalige Lebensmittelgeschäft auf dem Grundstück Roermonder Straße 124 gewünscht sein könnten, werden damit verbindlich ausgeschlossen. Diese sollen zentrumsnäheren Standorten vorbehalten bleiben.

Die Festlegung der Geschossigkeit ist von besonderer Bedeutung. Die Umgebung wird geprägt von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. In diesem Maßstab soll sich auch die Bebauung auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen entwickeln. Im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand ist es geboten und unter Berücksichtigung der relativ großen Grundstücke auch vertretbar, die bauliche Ausnutzung auf eine Eingeschossigkeit zu beschränken. Es bestehen keine Bedenken, den Dachbereich ebenfalls zu Wohnzwecken zu nutzen. Um eine unangemessen hohe bauliche Ausnutzung jedoch von vornherein auszuschließen, darf dabei kein weiteres Vollgeschoss entstehen.

## **5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Satzungsbereich liegenden Innenbereichsgrundstücke sind nahezu ausschließlich freistehend bebaut. Lediglich südlich der Roermonder Straße (Hausnr. 130/132 und 134/136) sind zwei Doppelhäuser vorhanden. Für die hinzugezogenen Außenbereichsgrundstücke wird in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur und die Randlage eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Eine kleinteilige Parzellierung, die sich bereits bei der Errichtung von Doppelhäusern ergeben kann, steht diesem Planungsziel entgegen. Darüber hinaus ergibt sich bei der Errichtung mehrerer Doppelhäuser durch die in der Regel unmittelbar aneinandergrenzenden Garagen in den seitlichen Abstandflächen eine durchgehende Bebauung, die nicht der örtlichen Struktur entspricht. Damit bei den hinzutretenden Vorhaben nicht auf die vorhandenen Doppelhäuser Bezug genommen werden kann, wird grundsätzlich festgesetzt, dass die Gebäude ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten sind. Lediglich für das Flurstück 631 wird im Hinblick auf den vorhandenen Grundstückszuschnitt auch eine Doppelhausbebauung zugelassen. Sie ist an dieser Stelle verträglich, weil sie den bereits erwähnten Doppelhäusern südlich der Roermonder Straße unmittelbar gegenüber liegt.

## **5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen unterliegt nicht dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Eine einschränkende Regelung ist wünschenswert, weil eine Mehrfamilienhausbebauung mit dem sich daraus ergebenden größeren Bauvolumen und dem in der Regel deutlich höheren Stellplatzbedarf der örtlich vorhandenen Struktur widerspricht. Daher wird festgesetzt, dass in einem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Die häufig gewünschte Einrichtung einer Einliegerwohnung wird hierdurch nicht behindert.

## **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen die Gebäude möglichst in einem einheitlichen Abstand zur Roermonder Straße errichtet werden. Das festgesetzte Maß von 4,0 m für den Mindestabstand der Gebäude zur Roermonder Straße orientiert sich an dem in der Umgebung überwiegend vorhandenen Maß. Die abweichenden Standorte der Gebäude Roermonder Straße 128 und 146 unmittelbar an der Roermonder Straße bzw. des Gebäudes Roermonder Straße 145 in einem deutlich größeren Abstand sind für die Bebauung nicht prägend und sollen auch nicht als Vorbild für die Bebauung der hinzugezogenen Flächen herangezogen werden können.

Die maximale Bautiefe ist auf 16,0 m gemessen von der Roermonder Straße aus festgesetzt. Damit können die Gebäude mit einer maximalen Bautiefe von 12,0 m errichtet werden. Dieses Maß orientiert sich ebenfalls an den vorhandenen Wohnhäusern und lässt bei entsprechenden Grundstücksbreiten Gebäude mit ausreichender Grund- und Wohnfläche zu. Werden Terrassen überdacht oder Wintergärten angebaut, kann das festgesetzte Maß für die Bautiefe zu einengend wirken. Da diese Anlagen meist nachträglich und immer häufiger ge-

wünscht werden, wird festgesetzt, dass sie die maximale Bautiefe um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

## **5.5 Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In dem von der Roermonder Straße und der Straße Oebel gebildeten, gemeindeeigenen Flächendreieck ist eine kleine Wegekappelle vorhanden (Flurstück 98). Die Kapelle wurde am 11. März 1985 rechtskräftig als Baudenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Brüggen eingetragen.

Die Kapelle grenzt westlich relativ nah an das in den Innenbereich einbezogene Flurstück 676. Damit das Erscheinungsbild der verhältnismäßig kleinen baulichen Anlage nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt wird, ist festgesetzt, dass ein Bereich von 10 m parallel zur Grenze des Kapellengrundstückes von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Damit steht dieser Bereich auch nicht für mit der Wohnnutzung verbundene Nebenanlagen wie Garagen oder bauliche Anlagen im Rahmen der Gartengestaltung zur Verfügung. Statt dessen bietet sich der freizuhaltende Bereich für eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen an. Diese ergänzt die Eingrünung der Wegekappelle und ist gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für die mit der zusätzlichen Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt geeignet.

Das Kapellengrundstück selbst und die von Bebauung freizuhaltende Fläche auf dem Flurstück 676 sind im Kartenausschnitt durch Kreuzschraffur kenntlich gemacht.

## **6. Landschaftsplan**

Die einbezogenen Außenbereichsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 „Elmpter Wald“ und sind dort gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) unter Ziffer 2.2.4 als Landschaftsschutzgebiet „Schwalmniederung“ festgesetzt. Für den Bereich südlich der Roermonder Straße wurde bereits im Jahr 1990 ein Verfahren zur Aufstellung einer nach damaligem Recht möglichen Abrundungssatzung eingeleitet. Die Satzung wurde seinerzeit insbesondere wegen landschaftsschutzrechtlicher Bedenken und der entgegenstehenden Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht rechtswirksam.

Mit der Neufassung des § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist der Begriff der Abrundung mit der sich daraus ergebenden Einengung für das gemeindliche Satzungsrecht entfallen. Die nun zulässige Einbeziehung von Außenbereichsflächen geht über eine bloße Abrundung zur Begradigung des Innenbereiches hinaus. Entscheidend für die Einbeziehung ist jetzt die prägende Eigenart der näheren Umgebung. Dem sich daraus ergebenden größeren Spielraum für das gemeindliche Satzungsrecht muss auch bei der Gewichtung der landschaftsschutzrechtlichen Belange Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Brüggen geht davon aus, dass die vorliegende Satzung im Einklang mit der Schutzausweisung aufgestellt wird und die der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Schwalmniederung“ zugrunde liegenden Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Maßgeblich ist, dass bei der Einbeziehung der betroffenen Außenbereichsflächen die vorhandene Siedlungsstruktur

aufgenommen und der Innenbereich ausschließlich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der landschaftsgliedernden und ortsbildprägenden Roermonder Straße ergänzt wird.

Nach § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung dieser im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

## **7. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB**

Durch die Satzung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen für Wohngebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen planungsrechtlich vorbereitet. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Bezogen auf die Landschaft handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff, da die betroffenen Flächen bereits von vorhandener Bebauung geprägt sind. Hinzutretende Gebäude müssen sich am vorhandenen baulichen Maßstab und den in der Satzung festgelegten Zulässigkeitskriterien orientieren. Hierdurch und unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur standortgerechten Bepflanzung und Begrünung der Grundstücke ist gewährleistet, dass das visuelle Erscheinungsbild der Landschaft und ihre Eigenart und Vielfalt nicht beeinträchtigt werden.

Die mit der hinzutretenden Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung des Bodens und insbesondere die sich in der Summe daraus ergebenden Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt, die Beseitigung von Aufwuchs sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere stellen Eingriffe in den Naturhaushalt dar.

Positiv ist, dass alle hinzugezogenen Außenbereichsflächen vollwertig erschlossen sind und keinerlei Flächen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Um auch die nachteiligen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf den privaten Baugrundstücken zu minimieren, ist vorgesehen, die Eigentümer durch eine Satzung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu verpflichten, das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu verrieseln.

Zum Ausgleich der durch die naturfremde Bodennutzung verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden in § 4 der Satzung Anpflanzungspflichten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese beziehen sich im wesentlichen auf eine Anreicherung der Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Geeignete Gehölzarten sind in einer Pflanzliste aufgeführt, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist. Die festgesetzten Maßnahmen können auf den relativ großen Grundstücken problemlos realisiert werden und sind den Eigentümern im Rahmen allgemein üblicher Wohngartengestaltung zumutbar. Die festgesetzten Gehölzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen bieten sich insbesondere für die Einfriedung der Grundstücke an. Eine zeichnerisch genau abgegrenzte Festlegung der rückwärtigen Anpflanzungsflächen ist dabei

nicht sinnvoll, weil dies die Eigentümer bei der Bildung der Grundstückszuschnitte unnötig einschränken würde.

Entlang der Roermonder Straße ist je Grundstück ein heimischer Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen. Die Baumbepflanzung soll als verbindendes Element zwischen freier Landschaft und bebauter Fläche dienen und das Landschaftsgrün quasi in den Innenbereich hinein fortführen. Auch hier wird auf die genaue Festlegung von Pflanzstandorten verzichtet, weil Lage und Breite der künftigen Hauseingangs- und Zufahrtsbereiche nicht bekannt sind. Geeignete Baumarten sind in der Pflanzliste aufgeführt. Außerdem wird die Anpflanzung von Bäumen auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche auf dem Flurstück 676 festgesetzt. Geeignete Baumarten sind ebenfalls in der Gehölzliste aufgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass für die durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt ein angemessener Ausgleich sichergestellt ist. Im einzelnen wird hierzu auf die der Begründung als Anlage 1 beigefügte Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft verwiesen.

Damit die Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt ist, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Durchführung verpflichtet. Lediglich für die Flurstück 253 und 254 ist zur Zeit wegen unklarer Eigentumsverhältnisse eine vertragliche Vereinbarung nicht möglich. Die Gemeinde wird darauf achten, dass bei Errichtung eines Bauvorhabens die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

## **8. Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung aller Grundstücke im Satzungsbereich ist über die fertig ausgebaute Roermonder Straße gesichert. Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Schmutzwasserkanal, Erdgas, Elektrizität, Telekommunikation) sind vorhanden. Mit Ausnahme der notwendigen Hausanschlüsse ist keinerlei weiterer Erschließungsaufwand erforderlich.

## **9. Belange des Immissionsschutzes**

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt in einer Entfernung ab ca. 100 südöstlich der Landstraße L 373. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden die Verkehrsgeräusche schalltechnisch untersucht und bewertet. Ausgehend von der Nutzungsstruktur des Satzungsbereiches wurden dabei die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) zugrunde gelegt. Das von Herrn Dipl.-Ing. Bernd Driesen erstellte Gutachten 00-32-0782 vom 28.04.2000 kommt zu dem Ergebnis, dass nur in einem kleinen Teilbereich des Satzungsgebietes die Orientierungswerte für WA-Gebiete nach DIN 18005 mit Beurteilungspegeln Tag/Nacht 57/48 dB(A) geringfügig überschritten werden. Im gesamten übrigen Satzungsbereich werden für einen absehbaren Planungszeitraum die Orientierungswerte Tag/Nacht 55/45 dB(A) eingehalten. Es liegt Lärmpegelbereich I - II gemäß DIN 4109 vor. Festsetzungen zu baulichen Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gutachten ist als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt.

aufgestellt:

Im Auftrag:

*gez. Dresen*

Dresen

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Brüggen zum Erlass der Innenbereichssatzung Oebel/Roermonder Straße vom 31.10.2000 zugrunde.

Brüggen, den 31.10.2000

*gez. Gottwald*

Bürgermeister

*gez. Nasarzewski*

Ratsmitglied

Diese Begründung ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag für die Innenbereichssatzung Oebel/Roermonder Straße hier vorgelegt worden.

Düsseldorf, den 21.02.2001

Die Bezirksregierung  
Im Auftrag

*gez. Soika-Bracht*