

**Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch
für den Bereich Vorster Straße im Ortsteil Sevelen
Ortschaft Vorst**

Begründung

Begründung

zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bereich Vorster Straße Ortsteil Sevelen / Ortschaft Vorst

Gliederung

1. Planungsanlass	1
2. Lage und Größe des Satzungsbereichs	2
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	3
3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum.....	3
4. Ziele und Zwecke der Planung	3
5. Wohneinheiten	4
6. Abwasserbeseitigung	4
6.1 Ortsentwässerung allgemein.....	4
6.2 Ergänzungsbereich.....	4
7. Natur und Landschaft	5
8. Altablagerungen und Altlasten	5
9. Denkmalschutz	5
10. Bodenordnung	5
11. Kosten	5

1. Planungsanlass

Für ein im Nordwesten des Ortsteils Sevelen im Bereich Vorst an der Vorster Straße gelegenes Grundstück liegt aktuell ein Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwecke der Erschließung neuer Baugrundstücke auf einem Teil des Grundstückes vor. Da dieses Grundstück im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, kann das Bauvorhaben nur durch Aufstellen der o.g. Satzung ermöglicht werden, durch welche die Fläche zum baulichen Innenbereich nach §34 BauGB deklariert wird. Es handelt sich bei der Satzung um eine sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, welche die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den sich anschließenden Innenbereich zum Gegenstand hat.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Satzungsbereichs. Obwohl es sich um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich handelt, ist das Vorhaben mit den Zielen der Gemeindeentwicklung der Gemeinde Issum konform, welches eine behutsame Siedlungsentwicklung auch in den dörflich geprägten Ortsteilen vorsieht. Maßnahmen zur Nachverdichtung und schließen von Baulücken werden befürwortet.

Da das Grundstück unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten Bereich einer Klarstellungssatzung anschließt wird mit der Einbeziehung dieser Fläche die städtebauliche Ordnung gewahrt und die bauliche Entwicklung zu einem sinnvollen Abschluss der Bauentwicklung gebracht.

2. Lage und Größe des Satzungsbereiches

Der rund 0,3 ha große Satzungsbereich (Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Sevelen, Flur 14, Flurstück 122), liegt im Ortsteil Sevelen, in der Ortschaft Vorst an der Vorster Straße zwischen Weegendyck und Haffmannsdyck.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) ist der Satzungsbereich ebenso wie die gesamte Ortschaft Vorst als Freiraum ausgewiesen. Das bedeutet, dass gemäß den regionalplanerischen Zielen in Vorst keine Siedlungsentwicklung gewünscht ist, die den Ortsteil zu einem Siedlungsbereich ausformen würde. Der Regionalplan gesteht den im Freiraum liegenden Ortsteilen allerdings eine Entwicklung zu, wenn sie den Erfordernissen der Landschaftsentwicklung gerecht wird und sich am Bedarf der Bevölkerung in den Ortsteilen orientiert. Im vorliegenden Fall werden die Belange der Landschaftsentwicklung nur sehr gering beeinträchtigt, da durch die Einbeziehung in die bestehende Innenbereichssatzung lediglich eine Lücke in der vorhandenen Wohnbebauung geschlossen und der Bereich insgesamt abgegrenzt wird.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist die gesamte Ortschaft Vorst inklusive dem Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Satzungsbereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und teilweise in der Wasserschutzzone IIIb.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Satzungsbereich wird aufgestellt, um den Bedarf von neuen Baugrundstücken in Vorst zu decken. Zwar werden Grundstücke im baulichen Außenbereich in Anspruch genommen. Dennoch ist das Vorhaben als Form der Nachverdichtung zu werten. Schließlich hat der Satzungsbereich eine geringe Größe von rund 0,3 ha. Der dörfliche Charakter der Ortschaft Vorst wird dadurch nicht verändert. Städtebaulich wird durch die Ausweisung des Satzungsbereiches eine Arrondierung des Ortsteils vorgenommen. Die Gefahr einer darüber hinausgehenden Entwicklung besteht nicht.

Festgesetzt werden im Satzungsbereich lediglich die Gebietsumgrenzung, die Anzahl der Wohneinheiten sowie eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3.

Die Gebietsabgrenzung umfasst das für eine Bebauung angefragte Grundstück in einer Tiefe von 30m, um in Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Vorster Straße einen klaren Abschluss zu erhalten.

5. Wohneinheiten

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine eingeschossige Bebauung (mit ausbaufähigem Dachraum) für Einzelhäuser (**maximal 2 WE/maximal ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW vom 21.07.2018**) zulässig. Garagen und Nebenanlagen können nur innerhalb des Satzungsbereiches errichtet werden.

6. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserableitung

Die ausgewiesenen Baugrundstücke werden mittels einer Freigefällekanalisation in der Vorster Straße über den Kanalbestand an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gemäß §51a LWG über Versickerungsanlagen nach DWA – A 138 unter der Berücksichtigung wasserrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden. Es werden für die Versickerung von Dach- und Hofflächenabflüssen Muldenversickerungsanlagen vorgeschlagen. Die auf den Baugrundstücken erstellten Einzelanlagen betreibt und unterhält der Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung.

Eine hydrogeologische Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

7. Natur und Landschaft

Das Vorhaben stellt gemäß § 13 BNatSchG und nach § 4 LG NRW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die gemäß § 18 Abs. 1 u. 2 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13, 14 und 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird teilweise an Ort und Stelle durch Anlegung einer 5 m breiten Hecke ausgeglichen. Zur Sicherung der Hecke ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Durch das Vorhaben entsteht nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Naturhaushalt ein rechnerisches Defizit von 8.147 Ökopunkten. Der

Ausgleich erfolgt durch Entwicklung einer Brachfläche durch Sukzession (Spontanentwicklung) auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Sevelen, Flur 14, Flurstück 39.

8. Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes sind der Gemeinde Issum nicht bekannt

9. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht erforderlich

11. Kosten

Der Gemeinde Issum entstehen aus dem Vollzug der Satzung keine Kosten. Sämtliche anfallende Planungs- und Erschließungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Issum, 04.12.2019
Der Bürgermeister

Brüx