

## **B e g r ü n d u n g**

**zur Satzung der Gemeinde Brüggen zur teilweisen Einbeziehung des  
Grundstückes Lüttelbrachter Straße 99 in den im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil Lüttelbracht**

**- Ergänzungssatzung Lüttelbrachter Straße 99 -  
vom 05.04.2011**

### **Arbeitsexemplar**

**Inhalt:**

	Seite
1. Planungsanlass, allgemeine Ziele und Zwecke	2
2. Regionalplanung, Flächennutzungsplan	2
3. Satzungsgegenstand	3
4. Satzungsbereich	4
5. Landschaftsplan	4
6. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	4
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
8. Hinweise	4
Verfahren	5

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

Auslöser der vorliegenden Planung war der Antrag der Eigentümerin des Hauses Lüttelbrachter Straße 99 das vorhandene Wohngebäude abzureißen und neu zu errichten. Das Wohnhaus, im Jahre 1950 zulässigerweise errichtet, weist erhebliche bauliche Mängel und Probleme der Standsicherheit auf. Eine Sanierung ist nur mit unverhältnismäßigem nicht zu rechtfertigendem Aufwand möglich. Die Sanierung des Objektes wäre baurechtlich möglich, mit einem Abbruch würde allerdings der Bestandsschutz des Gebäudes verloren gehen. Ein Neubau ist nur möglich wenn hierfür ein Baurecht besteht.

Nach Prüfung der Rechtslage ist die Errichtung eines Ersatzbaus nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht möglich, weil das Gebäude bereits seit längerer Zeit nicht mehr von der Eigentümerin selbst genutzt wird. Die Eigentümerin hat daraufhin einen Antrag auf Erlass einer Ergänzungssatzung gestellt.

Der Rat der Gemeinde Brüggen hat diesem Antrag am 09.03.2010 stattgegeben und die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Diese Vorschrift ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches - sachlich und räumlich - entsprechend geprägt sind.

Die hinzugezogene Außenbereichsfläche ist durch die vorhandene bauliche Nutzung und durch die westlich angrenzenden Innenbereichsflächen so geprägt, dass aus dieser Prägung die für ihre bauliche Nutzung maßgebenden Zulässigkeitsmerkmale hergeleitet werden können. Es ist sichergestellt, dass sich die Bebauung, da es sich nur um einen Ersatzbau handelt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ziel der Satzung ist es, eine ca. 330 m<sup>2</sup> große Fläche am östlichen Ortsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und auf diese Weise den Ersatzbau des vorhandenen baufälligen Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen.

## **2. Regionalplanung, Flächennutzungsplan**

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) liegt der Satzungsbereich innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Es ist Ziel des Regionalplanes, in dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzungen zu erhalten.

Mit der Ergänzungssatzung wird lediglich eine ca. 330 m<sup>2</sup> große, auch bisher schon zu Wohnzwecken genutzte Teilfläche aus dem Flurstück 236 in den Siedlungsbereich einbezogen. Aufgrund dieser geringen Größe und der schon

seit 1950 bestehenden Vornutzung wird die grundsätzliche Zielsetzung des Regionalplanes nicht gefährdet.

Wie aus dem Regionalplan hervorgeht, liegt die Ergänzungssatzung in einem Bereich für den 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 B 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 B unproblematisch.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht der üblicherweise für die Außenbereichsflächen getroffenen Festlegung und steht der angestrebten Ergänzung nicht entgegen. Die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet dargestellt.

Da es sich bei der vorgesehenen Maßnahme um den Ersatzbau eines vorhandenen Wohnhauses handelt, muss sich der geplante Neubau an dem vorhandenen baulichen Maßstab orientieren der geprägt wird von dem zu ersetzenden Gebäude und den an der Lüttelbrachter Straße vorhandenen Gebäuden.

Aufgrund der bereits heute vorhandenen Situation des bestehenden eingeschossigen Einfamilienhauses mit einem kleinen stark eingegrüntem Garten auf einem nur 630 qm großen Grundstück fügt sich das Vorhaben problemlos in die Umgebung ein. Es wird in diesem Fall die vorhandene Siedlungsstruktur beibehalten und nicht durch eine zusätzliche Bebauung negativ verändert.

Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes ist heute nicht gegeben und durch einen Ersatzbau ähnlicher Größe auch nicht zu erwarten. Die Ergänzung der bebauten Ortslage durch die vorgesehene Satzung steht auf Grund der vorgenannten besonderen Situation mit den Grundzügen der gemeindlichen Bauleitplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang.

### **3. Satzungsgegenstand**

Durch die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Innenbereich am Ortseingang östlich der Lüttelbrachter Straße um den bebauten Teilbereich des Grundstückes Lüttelbrachter Straße 99 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.

#### **4. Satzungsbereich**

Der Satzungsbereich umfasst den westlichen, mit einem Wohnhaus bestandenen Teil des Grundstückes Gemarkung Brüggen-Born, Flur 36, Flurstück 236. Der wohngärtnerisch genutzte Teil des Grundstückes wird vom Satzungsbereich nicht erfasst.

Die genaue Abgrenzung ist in einem Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 1.500 durch Umrandung kenntlich gemacht. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

#### **5. 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.

Die Fläche stellt sich heute durch den vorhandenen nach Osten gewandten Garten bereits als stark begrünter Bereich dar. Der begrünte Gartenbereich wird vom Geltungsbereich dieser Satzung nicht erfasst und bleibt daher auch bei einer Neubebauung erhalten. Gegenüber dem heutigen Zustand tritt daher keine negative Veränderung ein.

#### **6. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Satzung wird keine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. In diesem Fall handelt es sich nur um die Ermöglichung einer Ersatzbebauung an gleicher Stelle. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht gegeben.

#### **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des im Satzungsbereich liegenden Grundstückes ist heute bereits gegeben. Sie erfolgt über einen vorhandenen 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.

#### **8. Hinweise**

- a) Das Grundstück liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen, Schutzzone III B.

- b) 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) 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.

aufgestellt:

planungsbüro b.m. wegmann  
juliusstraße 6  
45128 Essen

Gemeinde Brüggen  
Der Bürgermeister  
Planungsamt

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Ergänzungssatzung Lüttelbrachter Straße 99 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 16.12.2010 in der Zeit vom 03.01.2011 bis einschließlich 04.02.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 07.02.2011

gez.

Gottwald  
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Brüggen zum Erlass der Ergänzungssatzung Lüttelbrachter Straße 99 vom 29.03.2011 zugrunde.

Brüggen, den 05.04.2011

In Vertretung

gez.

Schwarz  
Gemeindeverwaltungsdirektor