

Rheurdt
Der Bürgermeister



Kurzbegründung zum

Vorentwurf Satzung der Gemeinde Rheurdt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Burgweg -

erarbeitet von:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

in Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Rheurdt
- Fachbereich Bauen und Planen -

Rheurdt, den 30.04.2024

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Satzung.....	3
2. Lage und Charakteristika des Satzungsbereiches	3
3. Planungsrechtlichen Vorgaben.....	4
4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB.....	6
5. Inhalte der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung	6
6. Erschließung	6
7. Hinweise	7
8. Umweltbelange.....	7
9. Artenschutzprüfung	7
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	7
11. Durchführung der Planung	7
12. Verfahrensablauf	7
13. Kosten	8

1. Anlass und Ziel der Satzung

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Burgweg 8a in Rheurdt ein Einfamilienhaus neu zu errichten. Auf dem Grundstück steht bereits ein Einfamilienhaus, welches durch ein neues Gebäude an etwa gleicher Stelle überplant werden soll. Da sowohl dieses Grundstück als auch die unmittelbar anschließenden Grundstücke mit den Wohnhäusern Nrn. 10, 12 und 14 nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können wird die planungsrechtliche Zulässigkeit derzeit nach § 35 BauGB beurteilt. Demzufolge wurden das Haus Burgweg 8a und die benachbarten Wohnhäuser Nrn. 10, 12 und 14 nach § 35 BauGB errichtet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf dem Grundstück Burgweg 8a zu schaffen und die Grundstücke mit den Wohnhäusern Nrn. 10, 12 und 14 planungsrechtlich zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Rheurdt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) aufzustellen. Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen grenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und stellen eine vertretbare sowie maßvolle Erweiterung des Innenbereiches dar.

2. Lage und Charakteristika des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) umfasst die Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133, 142, 143 in der Flur 10 der Gemarkung Rheurdt und hat eine Größe von rund 4.800 m².

Der Satzungsbereich der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rheurdt. Es bestehen drei Wohnbebauungen entlang des Burgwegs und eine Wohnbebauung, die nordwestlich des Friedhofs liegt und durch einen Weg nördlich des Friedhofs erschlossen wird. Die Bebauungen weisen jeweils ein Vollgeschoss sowie ein Satteldach auf und werden durch einzelne Bauten, wie Garagen, ergänzt. Im rückläufigen Bereich der Häuser wird die mit Gehölzstrukturen geprägte Grünfläche (Flurstücke 130 und 142) mit in den Satzungsbereich aufgenommen.

Begrenzt wird der Satzungsbereich im Osten teilweise durch die Straße Burgweg und teilweise durch den Friedhof. Südlich, westlich und nördlich wird der Satzungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen umgrenzt. In der näheren Umgebung befinden sich im Nordosten und Osten weitere Bebauungen, wie eine Grundschule mit zwei Vollgeschossen und Wohnbebauungen mit ein bis zwei Vollgeschossen und Sattel- sowie Walmdächern. Südöstlich liegen ein Kindergarten, eine freiwillige Feuerwehr, eine Kirche sowie ein Marktplatz mit einem Parkplatz.

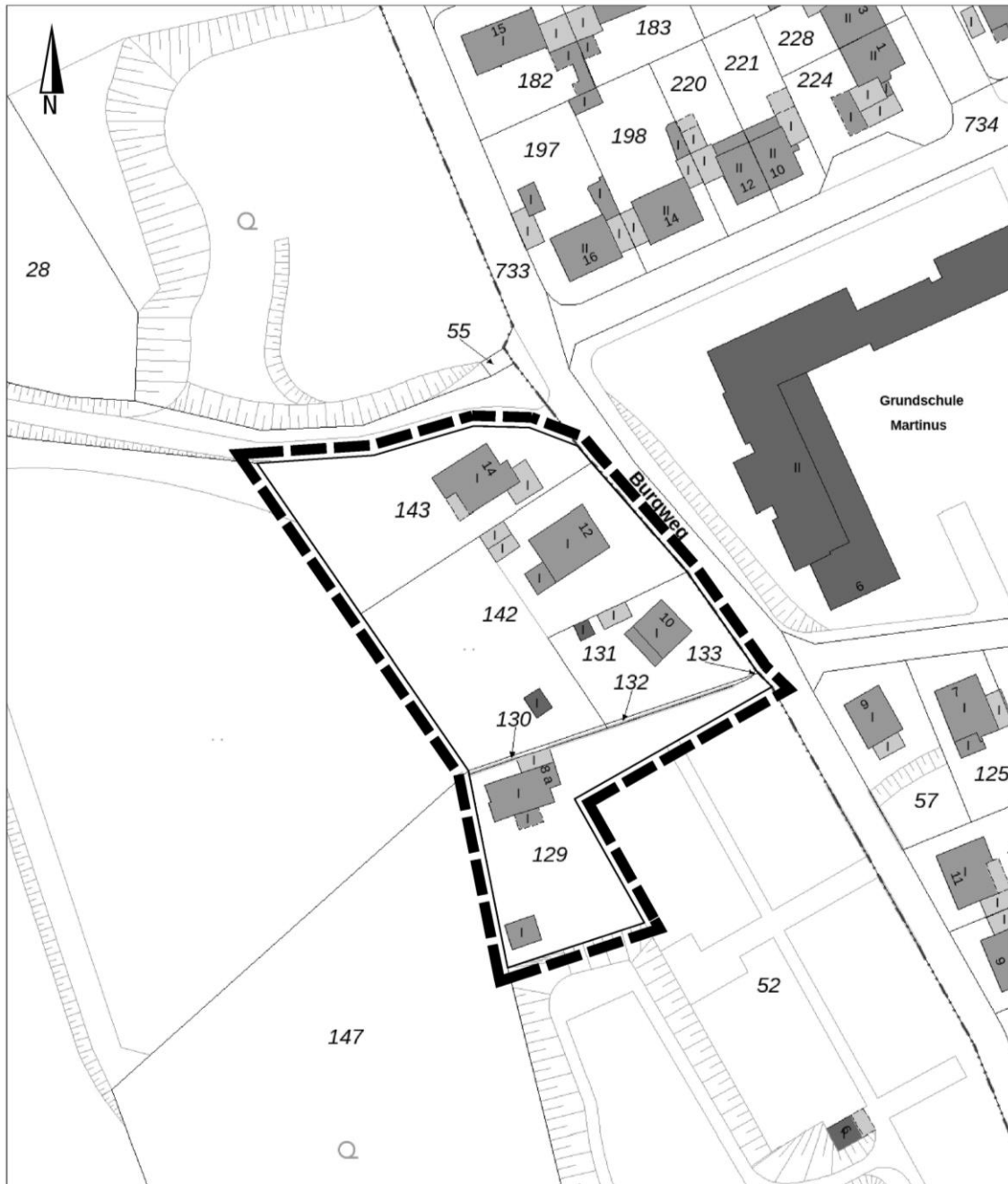


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, bearbeitet ISR (© Geobasis NRW)

3. Planungsrechtlichen Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt für den Satzungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest.

Nördlich, östlich und südlich des Satzungsgebietes sind ebenfalls „Allgemeine Siedlungsbereiche“ festgelegt. Die westlich angrenzenden Flächen sind als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

Da der Satzungsgebiet im festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ liegt, ist

das Ziel der Schaffung und Sicherung des Planungsrechts nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rheurdt stellt den Satzungsbe-
reich als eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Entlang des Burgwegs werden Wohnbauflächen und diverse Flächen für den Ge-
meinbedarf dargestellt. Des Weiteren werden, angrenzend an den Satzungsbe-
reich, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Flächen für die
Landwirtschaft dargestellt.

Da im Flächennutzungsplan nicht die Erforderlichkeit besteht einzelne Außenbe-
reichsflächen als Bauflächen darzustellen und dieser eine Parzellenunschärfe auf-
weist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforder-
lich.

Landschaftsplan

Für den Satzungsbe-
reich gilt teilweise der seit 2013 rechtskräftige Landschafts-
plan „Kerken-Rheurdt“ des Kreises Kleve. Für den im Geltungsbereich des Land-
schaftsplanes liegende Bereich der Satzung (Flurstück 129) setzt die Entwick-
lungszielkarte das Entwicklungsziel Nr. 1.1.4 „Erhalt“ fest. Teilweise wird ein Bio-
topverbund Stufe II für den Bereich festgelegt.

Mit der Rechtskraft der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss die Fläche
aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entlassen werden. Die künftige
Abgrenzung des Landschaftsplanes würde an der Außengrenze der Satzung ver-
laufen.

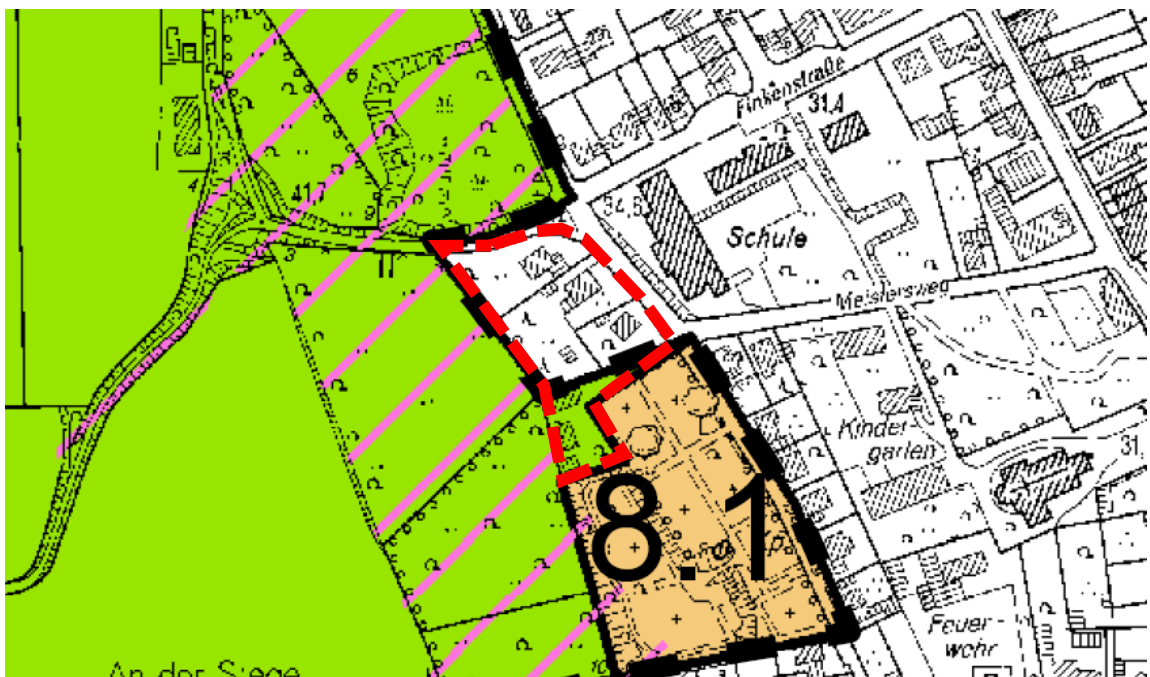


Abbildung 2: Landschaftsplan Kerken-Rheurdt (Kreis Kleve), bearbeitet ISR

Örtliche Satzungen

Der Satzungsbereich liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rheurdt vom 06. September 2021. Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes ist zu berücksichtigen.

4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass

- a. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anforderungen nach a. werden erfüllt, da die Einbeziehung des Ergänzungsbereiches, der bereits bebaut ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu einer geordneten Siedlungsentwicklung führt. Die nähere Umgebung ist durch öffentliche Einrichtungen sowie Wohnbebauungen mit ein bis zwei Vollgeschossen und Sattel- sowie Walmdächern geprägt, in die sich das Vorhaben mit den bestehenden vier Wohnbebauungen einfügt. Die Anforderungen gemäß b. und c. werden ebenfalls erfüllt. Die Satzung ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden somit erfüllt.

5. Inhalte der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung

Im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ggf. zu weiteren Festsetzungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren Festsetzungen getroffen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über den nördlich ver-

laufenden Burgweg. Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

7. Hinweise

Es werden im weiteren Verfahren Hinweise für das Satzungsgebiet aufgenommen.

8. Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange herauszuarbeiten und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

9. Artenschutzprüfung

Durch die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung können artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen, die im weiteren Verfahren im Rahmen der Stufe I (Vorprüfung) beurteilt werden.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wird im weiteren Verfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Satzungsgebiet erstellt. Die Ermittlung des Eingriffs und die Berechnung der Kompensation wird entsprechend der Bewertung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) erfolgen.

11. Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch die Gemeinde Rheurdt vorgenommen.

12. Verfahrensablauf

Die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann nach den Verfahrensschritten eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgen, sodass nur eine einstufige und keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen muss. Auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange herausgearbeitet, da sie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aufstellungsbeschluss	vsl. Juni 2024
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	vsl. Sep. 2024
Offenlage	vsl. Okt. / Nov. 2024
Satzungsbeschluss	vsl. 1. QT. 2025
Bekanntmachung	vsl. 1.-2. QT. 2025

13. Kosten

Für die Gemeinde Rheurdt entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen oder bodenordnerischen Maßnahmen. Auch werden die entstehenden Planungskosten durch den Eigentümer übernommen. Die Gemeinde wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abschließen, der die Kostenübernahme regelt.