Innenbereichssatzung Kattwinkel

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

1. Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung „Kattwinkel“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB gefasst. Der Ortsteil „Kattwinkel“ liegt im Nord-Osten des Gemeindegebietes von Marienheide, nord-östlich der Lingese Talsperre. Der Ortsteil setzt sich zusammen aus einem alten Ortsbereich und einem ursprünglichen Wochenendhausgebiet, dessen Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ entstanden ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich des ursprünglichen Wochenendhausgebietes, nicht den alten Ortsbereich. Das Plangebiet, das in der Anlagekarte zeichnerisch abgegrenzt ist, ist ca. 8,6 ha groß.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang in der Zeit vom 25.09.2008 bis zum 02.10.2008 ortüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung mit Begründung und Anlagekarte lag in der Zeit vom 09.10.2008 bis einschließlich 10.11.2008 öffentlich aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2008 um Stellungnahme zu dem Planverfahren bis zum 10.11.2008 gebeten. In seiner Sitzung vom 04.02.2010 fasste der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung.

2. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes

Der Bereich Kattwinkel ist zu rund 80 % mit Gebäuden (52 Gebäude) bebaut. Mit Ausnahme einzelner und dann auch nur äußerst geringer Abweichungen wurden die Festsetzungen des aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 27 im Rahmen der beantragten und erteilten Baugenehmigungen eingefordert.

Eine Abfrage bei der Meldebehörde hat ergeben, dass überwiegend Hauptwohnsitze angemeldet sind. Im Einzelnen stellt sich die melderechtliche Situation wie folgt dar:

• Gemeldete Hauptwohnsitze:	41
• Gemeldete Nebenwohnsitze:	7
• Melderechtlich nicht erfasste Wohnsitze:	4
• Unbebaute Grundstücke:	18
• Grundstücke insgesamt:	70

Die Bebauung in dem Bereich Kattwinkel stellt einen Bebauungskomplex dar, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten (52 Wohnhäuser) ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die Ansiedlungen sind entlang der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraße erfolgt, teilweise hiervon abzweigend durch private Stichwege für Hinterliegergrundstücke. Es handelt sich nicht etwa um eine nur bandartige und einzeilige Bebauung, die den Eindruck von verstreut liegenden Einzelgebäuden vermittelt, die sich entlang des Talsperrenufers erstrecken. Es ist eine Siedlungsstruktur angelegt, die baulich fortentwickelt werden kann. Sie ist für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet und auch hierzu weitgehend ausgestattet, was die Erschließung für den Verkehr, die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung beinhaltet.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der Bereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit einem prägenden Wochenendhaus- und Wohnanteil zu qualifizieren. In der überwiegenden Anzahl der Häuser finden tatsächlich dauerhafte Wohnnutzungen statt, die dauerhafte Wohnnutzung stellt nicht nur einen Bruchteil der vorhandenen Bebauung dar. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche als weitere Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung der Rahmen der zulässigen Bebauung hinreichend ableiten lässt. Aus der weitgehend homogenen Bebauung lässt sich auch für künftige Bauvorhaben ein Bebauungsrahmen herleiten.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Parallel zu der Aufstellung dieser Innenbereichssatzung wird der Bebauungsplan Nr. 27 aufgehoben, der als einfacher Bebauungsplan bis dahin Festsetzungen auch für den Bereich Kattwinkel getroffen hat. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens ist der Siedlungsbereich Kattwinkel planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Die Grenzen dieser Ortsteils sollen zur Klarstellung durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt werden, einzelne Außenbereichsflächen sollen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

Ziel dieser Satzung ist es, für die am Vollzug beteiligten Stellen vorab normativ die Grenzen des Ortsteils deklaratorisch und zweifelausräumend festzulegen, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben unter Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB nicht immer eindeutig beurteilt werden kann. Es besteht für die städtebauliche Ordnung die Gefahr, dass sich die Ortslage Kattwinkel allmählich in die umgebende Landschaft ausweiten könnte.

Als Einbeziehungssatzung verfolgt sie weiter den Zweck, einzelne Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Der Gemeinde obliegt hierbei die grundsätzliche Entscheidung, ob und inwieweit sie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen will. Es handelt sich nicht um eine Vielzahl von angrenzenden Flächen, sondern um zwölf unbebaute Grundstücke. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung aufgrund der sie dreiseitig umgebenden Bebauung entsprechend vorgeprägt. Der vorhandenen Bebauung können hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung des Bereiches Kattwinkel erfolgt über eine Gemeindestraße. Der innere Erschließungsring ist für den Ziel- und Quellverkehr des Gebietes im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB als gesichert, nicht aber als dauerhaft gut anzusehen. Es ist daher geplant, Verbesserungen der verkehrlichen Erschließung über das erforderliche Mindestmaß hinaus durchzuführen. Hierbei geht es im Wesentlichen um den Neubau eines Straßenteilstücks, welches als Verbindung zwischen den beiden Gemeindestraßen „Am Busch“ und „Vorm Hülsen“ dient. Die Fahrbahndecke des westlich angrenzenden Teilstücks der Straße „Am Busch“ soll saniert werden, im nördlichen Bereich des Gebiets soll der Kurvenradius aufgeweitet und die Straße „Vorm Hülsen“ auf einer Fläche von ca. 100 qm voll ausgebaut werden. Ferner soll eine Einmündung in einen Privatweg aufgeweitet und verbessert werden. Neben diesen baulichen Maßnahmen werden auch verkehrslenkende Verbesserungsmaßnahmen geprüft, wie z.B. eine Einbahnstraßenregelung, zu dem alternativ ein Ausbau in Betracht kommt, gegen den das zuständige Straßenverkehrsamt ebenfalls keine Bedenken geäußert hat. Die vorliegende Satzung kann und darf zu diesen Maßnahmen jedoch keine verbindlichen Festsetzungen treffen. Es sind hierfür vielmehr eigene Verwaltungsverfahren durchzuführen, so ist z.B. für die Anordnung einer möglichen Einbahnstraßenregelung nicht die Gemeinde, sondern die Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Das Plangebiet ist im Schmutzwassersystem kanalisiert. Das Abwasser wird der Kläranlage Marienheide-Nord des Wupperverbandes zugeleitet.

Die Versorgungsinfrastruktur (Gas, Wasser, Telefon und Strom) ist vorhanden und sichergestellt und auch für die zu erwartenden zusätzlichen Gebäude ausreichend bemessen.

Zur Verbesserung der Löschwassersituation ist die Errichtung eines Behälters vorgesehen.

5. Besondere Anforderungen an die Einziehungssatzung, § 34 Abs. 5 BauGB

5.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Einziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

Bei den zwölf einbezogenen Grundstücken handelt es sich um Flächen, die die Grenze des Ortsteils städtebaulich sinnvoll abrunden und die bereits grundsätzlich erschlossen sind. Die Einziehung befindet sich im Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 27.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt die Grundstücke als Sonderbaufläche mit der Zweckbindung Erholung dar, der Regionalplan beinhaltet einen allgemeinen Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung Ferieneinrichtung und Freizeitanlagen. Eine künftige Nutzung als Wochenendhaus steht mit diesen Planungen im Einklang. Eine Nutzung zu Wohnzwecken entspricht der tatsächlichen Entwicklung des ursprünglichen Wochenendhausgebietes hin zu einem von dauerhaftem Wohnen geprägtem Gebiet, gegen das bauaufsichtlich nach Aufhebung der Bebauungsplans Nr. 27 endgültig nicht mehr eingeschritten wird. Eine solche Wohnnutzung würde keine städtebauliche Unordnung oder gar ein städtebauliches Chaos begründen, sondern sich harmonisch in den Ortsteil einfügen.

5.2 Keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete

Die Einziehungssatzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründen. Es dürfen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

5.3 Einzelne Festsetzungen der Einziehungssatzung

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt, um zu verhindern, dass durch eine vorherige Grundstücksteilung die Bebauung über das planerisch gewollte Maß verdichtet wird. Um die Struktur des Siedlungsbereiches zu bewahren, werden nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt, so dass mit den notwendigen privaten Erschließungswegen, Terrassen und ähnlich versiegelten Flächen ein Bereich versiegelt werden kann, der bezüglich seiner Ausnutzbarkeit der Umgebungsbebauung Rechnung trägt. Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nicht zulässig. Es sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis 30 Grad zulässig.

Um die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in das Landschaftsbild des ehemaligen Wochenendhausgebietes zu integrieren sind Maßnahmen durchzuführen, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben sind. So sind diese Grundstücke mit Sträuchern zur Nachbarschaft großzügig abzugrenzen und Obst- bzw. Laubbäume anzupflanzen. Ferner sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, deren Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag durch entsprechende Dienstbarkeit oder Baulast zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde gesichert werden.

6. Umweltbelange

Auf die Einziehungssatzung nach Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Für die zu erwartenden und auszugleichenden Eingriffe ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden, die dieser Begründung beigelegt ist.