

# **Innenbereichssatzung Wernscheider Berg**

**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

## **Begründung**

### **zur 3. öffentlichen Auslegung**

#### **1. Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung „Wernscheider Berg“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB gefasst. Der Ortsteil „Wernscheider Berg“ liegt im Nord-Osten des Gemeindegebietes von Marienheide, nord-östlich der Lingese Talsperre. Der Ortsteil setzt sich zusammen aus einem alten Ortsbereich und einem Wochenendhausgebiet, dem Wernscheider Berg, dessen Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ entstanden ist. Der Aufstellungsbeschluss umfasst den Bereich des ursprünglichen Wochenendhausgebietes, nicht den alten Ortsbereich. Der Geltungsbereich ist gegenüber dem parallel aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 27 um die Flurstücke 520, 521, 522 und 523 verkleinert worden. Diese Grundstücke, die nicht mit Häusern bebaut sind, sind flächendeckend mit den Baumarten Eiche, Buche und Fichte bestockt und als Wald zu beurteilen. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Besondere Gründe, von dieser gesetzlichen Regelung abzuweichen, sind nicht gegeben. Das Plangebiet, wie es in der Anlagekarte dargestellt ist, ist ca. 8,4 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 der Sitzung vom 04.02.2010 beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung. Diese 2. öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.04 bis zum 08.04.2010 durch Aushang bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 19.04. bis einschließlich 20.05.2010. Hierbei gingen Anregungen ein. Mit diesen Eingaben sowie den Eingaben, die während der frühzeitigen Beteiligung und der 1. Offenlage vorgetragen wurden, befasste sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 01.12.2011. Die Durchführung einer 3. öffentlichen Auslegung beschloss der Ausschuss am 12.01.2012.

## 2. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes

Der Bereich Wernscheider Berg ist zu rund 90 % mit 67 Gebäuden 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: 48
- Gemeldete Nebenwohnsitze: 17
- Melderechtlich nicht erfasste Wohnsitze: 2
- Unbebaute Grundstücke: 12
- Grundstücke insgesamt: 79

Die Bebauung in dem Bereich Wernscheider Berg stellt einen Bebauungskomplex dar, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten (67 Wohnhäuser) ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die Ansiedlungen sind entlang der hierfür vorgesehenen öffentlich gewidmeten 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 Wernscheider Berg getroffen hat. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens ist der Siedlungsbereich Wernscheider Berg planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Die Grenzen dieses 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 Zweifel ausräumend 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 Wernscheider Berg 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 vier unbebaute Grundstücke. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Der vorhandenen Bebauung können hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Eine mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung des Erholungswertes für die im Baugebiet lebenden Menschen wird nicht erwartet.

### **4. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Bereiches Wernscheider Berg erfolgt über eine Gemeindestraße. Der innere Erschließungsring ist für den Ziel- und Quellverkehr des Gebietes im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB als gesichert anzusehen. Es ist nicht geplant die seitlich einmündenden Erschließungsstiche in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen und auszubauen; diese Wege bleiben künftig im Eigentum und in der Unterhaltung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das Plangebiet ist im Schmutzwassersystem kanalisiert. Das Abwasser wird der Kläranlage Marienheide-Nord des Wupperverbandes zugeleitet. Es ist geplant, das Kanalnetz im so genannten Inliner-Verfahren zu sanieren.

Die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers ist gem. Gutachten (Slach&Partner) im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes nachgewiesen worden. Das Gutachten ist dieser Begründung beigelegt.

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. Die Genehmigung hierfür ist zwischenzeitlich erteilt worden. Die Umsetzung wird bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gesichert sein.

## **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 vier einbezogenen Grundstücken handelt es sich um Flächen, die die Grenze des Ortsteils städtebaulich sinnvoll abrunden und die über private Stichwege bereits grundsätzlich erschlossen sind. Die Grundstücke lagen bereits im Geltungsbereich der aufgehobenen Teilflächen des 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 aufgrund 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 Einbeziehungssatzung**

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 0,2 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.

## **6. Umweltbelange**

Auf die Einbeziehungssatzung 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 beigefügt.

In dem Bereich der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht erforderlich. Für die im Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erwartenden und auszugleichenden Eingriffe ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden, die dieser Begründung beigefügt ist.

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. Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW zu beachten.

Der angestrebte ökologische Ausgleich wird durch die intensive Bepflanzung der einzelnen Grundstücke erreicht.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Deswegen sind die Oberböden im Plangebiet zu belassen. Eine Gefahrensituation ist nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV liegt jedoch nicht vor, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und weitere Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

**Hinweis zur Denkmalpflege:**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, 13.01.2012