

# Begründung zur Ergänzungssatzung

## „Halzenberg“

Stand: Offenlagebeschluss

### Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung
3. Verkehrstechnische Erschließung
4. Beschreibung der bestehenden örtlichen Ausgangssituation
5. Kanalnetz und Niederschlagswasser
6. Löschwasser und Rettungsweg
7. Bestehender Löschteich und mögliche Verlegung
8. Landwirtschaftliche Fläche
9. Landschaftsplan, Landschaftsschutz
10. Artenschutzprüfung
11. Landschaftspflegerischer Begleitplan / ökologischer Ausgleich
12. Wasserschutzgebiet, Quellbereich
13. Denkmalschutz
14. Darstellungen und einzelne Festsetzungen
15. Auswirkungen der Planung
16. Bodenordnende Maßnahmen
17. Kosten

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil „Halzenberg“ liegt südöstlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen inmitten des bergischen Landes. Er ist erreichbar über die L 409 in Richtung Dhünn. Südlich von Dhünn weiterhin auf der L 409 über Dhünn-Neuhaus zweigt kurz vor Halzenberg in östlicher Richtung der „Staller Weg“ ab.

Der Innenbereich ist geprägt von Wohnbebauung und am südlichen Ende der öffentlichen Straßenfläche von einer Bandweberei. Ein asphaltierter Feldweg führt im Anschluss bis zur Hoflage „Stall“.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ von ca. insgesamt 3150 qm, schließt sich unmittelbar nordöstlich an den bestehenden Innenbereich an.

### 2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Grundstückseigentümer unmittelbar nördlich des bestehenden Wohnhauses und des Bandweberbetriebes, zwei weitere Wohngebäude zu errichten. Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich die öffentliche Straßen und Wendefläche für die bestehende Bebauung des Staller Weges.

Ziel ist es, dass die seit 1980 verbindliche Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Halzenberg“ im Rahmen einer **Innenbereichssatzung** in nordöstlicher Richtung eine Ergänzung erfahren soll.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) legt die Gemeinde durch eine **Ergänzungssatzung** fest, dass eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Korrektur der bestehenden Klarstellungssatzung „Halzenberg im Bereich „Staller Weg“ für den Bandweberbetrieb erfolgte im Vorfeld dieser Ergänzungssatzung mit Ratsbeschluss vom 15.12.2014 und ist seit dem 24.01.2015 in Kraft getreten.

### **3. Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straßenfläche. Diese geht in einen asphaltierten Feldweg über, der zur Hoflage „Stall“ führt. Ein kleiner bestehender Wendebereich ermöglicht das Zurückstechen bzw. Wenden in unmittelbarer Nähe zur Bandweberei.

### **4. Beschreibung der bestehenden örtlichen Ausgangssituation**

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist geprägt durch den bestehenden Löschteich für den Bandwebereibetrieb und die sich anschließenden privaten Betriebsstellplätze quer zur öffentlichen Straßenfläche. Das dahinterliegende Weideland, heute Pferdekoppel liegt oberhalb einer Böschungskante. Ein Pferdestall ist über eine Treppenanlage erreichbar. Bewuchs im Übergang zur freien Landschaft ist nicht vorhanden. Müllcontainer im Bereich der Wendmöglichkeit stehen außerhalb des Innenbereichs.

Diese örtliche Situation ist entsprechend den Festsetzungen und Darstellungen der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ zu ordnen und muss der Realisierung der beiden festgesetzten Wohngebäude vorangehen.

### **5. Kanalnetz und Niederschlagswasser**

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist über einen privaten Grundstücksanschluss an die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Straße anzuschließen. Es kann an den bestehenden Freigeländekanal, welcher vor dem Wohngebäude Staller Weg 8 beginnt, angeschlossen werden. Auskünfte zur Lage der öffentlichen Abwasseranlagen sind beim Städtischen Abwasserbetrieb (SAW) zu erhalten.

Das Schmutzwasser des Siedlungsbereiches wird über die bestehende Pumpstation Delle zur Kläranlage Dhünn gepumpt. Im Netzplan der Kläranlage ist diese Fläche nicht berücksichtigt. Aufgrund des prognostizierten, geringen häuslichen Schmutzwasseranfalls ist die Abwasserentsorgung trotzdem gesichert.

Regenwasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen entsprechend der DWA A-138 unmittelbar vor Ort zu versickern.

Welche Art der Versickerungseinrichtung gewählt wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und mit dem SAW abzustimmen bzw. durch diesen genehmigen zu lassen.

### **6. Löschwasser und Rettungsweg**

Für den Satzungsbereich ist entsprechend der beschriebenen Nutzung gemäß Arbeitsblatt DVGW 405 eine nutzbare Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz vorzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob der vorgenannte Löschwasserbedarf ausreicht oder über den Grundschutz hinaus sichergestellt werden muss.

Sofern die Neubebauung außerhalb einer Fahrzeit der Feuerwehr von 7 Minuten liegt, ist oberhalb des Erdgeschosses ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form von z.B. einer zusätzlichen Treppe herzustellen. Die Abstimmung mit den Fachbehörden hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

### **7. Bestehender Löschteich und mögliche Verlegung**

Der bestehende Löschteich nördlich des Staller Weges wurde bei der Betriebserweiterung des gegenüberliegenden Bandwebereibetriebes 1999 erforderlich und befindet sich im Eigentum des Antragstellers zur Ergänzungssatzung.

Bei Realisierung der geplanten beiden Wohngebäude wird eine Verlegung des Löschteiches in den östlichen Bereich der Ergänzungssatzung erforderlich. Bei einer unterirdischen Anlage gibt es aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist zu berücksichtigen und muss unabhängig von der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sein.

## 8. Landwirtschaftliche Fläche

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Auf Grund der geringen Größe dieses Satzungsgebietes ist die Änderung des FNP im Anschluss an die bestehenden Gemischten Bauflächen nicht erforderlich.

## 9. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ liegt im Gültigkeitsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 3 weist den gesamten Planungsraum sowie das westliche Untersuchungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Nr. 1 aus. Dort wird das Plangebiet dem Entwicklungsraum 1.2 „Land- und forstwirtschaftliche genutzte Hang- und Kuppenlage“ zugeordnet. Für Bereiche mit dem Entwicklungsziel Nr. 1 wird die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft angestrebt.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes sollte mit ihrer Darstellung des Landschaftsschutzes zukünftig der Abgrenzung der Ergänzungssatzung folgen. Hier ist eine geringfügige Anpassung innerhalb des Landschaftsplanes erforderlich.

## 10. Artenschutzprüfung

Mit der Anpassung des Bundesnaturschutzgesetzes an die europarechtlichen Vorgaben durch die Novellierung vom 12.12.2007 und 29.07.2009 sind artenschutzrechtliche Belange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum („Planungsrelevante Arten“) einem Prüfverfahren unterzogen wird.

Die vorliegende Artenschutzprüfung für die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ ist als Anlage der Begründung beigefügt. Es wurde eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im Rahmen des Planungsvorhabens keine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenziell vorkommender Arten ergibt. Somit kann ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ ausgeschlossen werden.

Der Fachgutachter hat im Protokoll **seiner Vorprüfung / Stufe I** folgende Frage mit „nein“ beantwortet:

**„Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?“**

Somit entfällt die vertiefende Prüfung / Stufe II / III.

Folgendes wurde in den Satzungstext eingearbeitet:

Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Für das abzureißende bestehende Stallgebäude:

Gebäude bewohnende Arten wie Zwergfledermaus und braunes Langohr sind an dem Stallgebäude möglich. Ein Abriss des Pferdestalls im Winterhalbjahr (Oktober bis Anfang April, je nach Witterung) dient der Vermeidung einer Tötung von Individuen, da der Stall keine Eignung als Winterquartier aufweist.

Alternativ kann in dem übrigen Jahreszeitraum eine Untersuchung des Stallgebäudes vor dem Abriss erfolgen, um Klarheit zu erlangen.

Sofern ein Artenbesatz festgestellt wird, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

Die Artenschutzprüfung der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ dient in gleicher Weise dem Baugenehmigungsverfahren zur Realisierung der ausgewiesenen Wohnbebauung.

## **11. Landschaftspflegerischer Begleitplan / ökologischer Ausgleich**

Im Rahmen der Bestandserfassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes „Halzenberg“ für die Ergänzungssatzung wurde festgestellt, dass nach entsprechender Bewertung des Bestandes der Ausgleich unmittelbar auf den Grundstücken des Antragstellers erfolgen kann.

Hierzu sind bereits einvernehmliche Abstimmungen mit dem Eigentümer erfolgt. Dies bedeutet, dass der ökologische Ausgleich innerhalb und unmittelbar außerhalb der Ergänzungssatzung liegt, jedoch durch sie ausgelöst mit Inhalt der Satzung wird.

Detaillierte Maßnahmen werden im § 5 der Ergänzungssatzung festgesetzt. Das Öko-Konto der Stadt wird somit für den Bereich der Ergänzungssatzung nicht beansprucht.

### Grundlage:

Die gesetzlichen Grundlagen für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

### Bestandserfassung:

Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Bestandserfassung des natürlichen Landschaftsbereiches mit seinen heutigen Gegebenheiten:

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die detaillierte Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen.

### Ökologischer Ausgleich:

Die auf den Grundstücken des Antragstellers möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen der Ergänzungssatzung aufgenommen.

Dabei sind die Neuanlage einer Baumhecke im östlichen Bereich der Ergänzungssatzung **M7a/M7b** und die Vergrößerung eines bereits aufgepflanzten Feldgehölzes im Nordwesten der Ergänzungssatzung **M8** vorzunehmen.

Alle Details sind dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen. Die beigefügte Kostenschätzung gibt einen Überblick über die entstehenden Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen.

## **12. Wasserschutzgebiet, Quellbereich**

Die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ liegt innerhalb der Wasserschutzzone III .des Wasserschutzgebietes „Große Dhünntalsperre“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Wasseraustritte und Vernässungszonen wurden ebenfalls nicht festgestellt.

## **13. Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude und keinen Denkmalbereich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **14. Darstellungen und einzelne Festsetzungen**

### **Nachrichtliche Darstellungen:**

#### Bestehende öffentliche Verkehrsfläche und Verschiebung des Wendebereiches:

Im Bereich der Ergänzungssatzung liegt die ausgebaute Erschließungsstraße „Staller Weg“. Sie wird einschließlich des Wendebereiches (Parzelle 232) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wermelskirchen.

Sollte die dargestellte Möglichkeit der Verschiebung des Wendebereiches wahrgenommen werden, kann dies nur in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt erfolgen. Alle entstehenden Kosten des Straßenumbaus, der Vermessung und der Grundbuchänderung hat der private Veranlasser zu tragen.

#### Private Fläche für Stellplätze und Verlegung des Löschteich:

Die östliche private Grundstücksfläche ist bei Realisierung der Wohnbebauung als unversiegelte Stellplatzfläche nutzbar. In diesen Bereich können der erforderliche Löschteich verschoben und die längs des Staller Weges entfallenden Stellplätze untergebracht werden. Diese im Innenbereich dargestellten privaten Erschließungsanlagen sind mit den Fachämtern der Stadt und der Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

#### Verlegung des Müllcontainerstandorts:

Der außerhalb der Ergänzungssatzung befindliche Müllcontainer-Standort im Außenbereich, muss in den Innenbereich verschoben werden.

### **Festsetzungen:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gibt an, wie viel qm Gebäudegrundfläche je qm Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zu Grunde zu legen. Die GRZ beinhaltet auch Garagenflächen. Für den Flächenverbrauch durch Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen kann die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von 60 % nicht überschritten werden darf (§ 19 (4) BauNVO).

Die Geschossigkeit, Größe und Lage der neuen Wohnbebauung müssen sich so in den Gebäudebestand einfügen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Es sind maximal zwei Einzelhäuser zulässig. Bei dem zweiten geplanten Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes zulässig. Eine Riegelbebauung in Form von Reihenhäusern ist unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

### **Gestalterische Hinweise und Empfehlungen:**

Diese wurden der Begründung in Anlehnung an die Bebauungspläne im Stadtgebiet Wermelskirchens beigelegt, haben jedoch keinen bindenden Charakter.

Um die Ergänzungssatzung so schonend und verträglich wie möglich zu halten und ein Einfügen in das Landschaftsbild des Bergischen Landes zu gewährleisten, sind entsprechende gestalterische Empfehlungen ausgesprochen. Sie sollen sicherstellen, dass örtliche siedlungstypische Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, um sie behutsam in die bestehende Orts- und Landschaftssituation einzufügen.

Die Empfehlungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, die möglichen Dachaufbauten und die farbliche Gestaltung. Die Wahl der Außenmaterialien zur Fassadengestaltung wird auf typische bestehende Merkmale begrenzt.

## **15. Auswirkungen der Planung**

Die für eine Neubebauung in Frage kommenden Grundstücke liegen am Ortsrand. Diese Nachverdichtung ist Ziel der Ergänzungssatzung und entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wermelskirchen. Diese Innenentwicklung wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtliche Siedlungsstruktur haben und ist somit insgesamt vertretbar.

## **16. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **17. Kosten**

Zur Schaffung von Baurecht für den Bereich der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ wurde der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme gemäß § 11 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 18.03.2013 beschlossen. Die Unterzeichnung des Vertrages zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Antragsteller erfolgte im Februar 2014.

Durch die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ entstehen der Stadt neben den allgemeinen Verwaltungsleistungen in Form der Durchführung des Planverfahrens, keine weiteren Kosten.

Wermelskirchen, den .....

gez. Eric Weik  
Bürgermeister

**Anhang zur Begründung** -Gestalterische Hinweise und Empfehlungen

**Anlage als Teil der Begründung:**

### **Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ergänzungssatzung „Halzenberg“**

Auftraggeber: Der Grundstückseigentümer  
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Herr Sven Berkey  
Bearbeitung: Dezember 2014