

Begründung zur Ergänzungssatzung

„Südliches Emminghausen“

Stand: Offenlage

Inhalt:

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung
3. Verkehrstechnische Erschließung
4. Beschreibung der bestehenden örtlichen Ausgangssituation
5. Ver- und Entsorgung
6. Landwirtschaftliche Fläche
7. Landschaftsplan, Landschaftsschutz
8. Artenschutzprüfung
9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / ökologischer Ausgleich
10. Denkmalschutz
11. Festsetzungen und gestalterische Hinweise
12. Bestehender landwirtschaftlicher Weg
13. Feuerwehrezufahrt und Rettungsweg
14. Auswirkungen der Planung
15. Bodenordnende Maßnahmen
16. Kosten

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortschaft Emminghausen liegt nördlich vom Ortsteil Dabringhausen, innerhalb des Stadtgebietes von Wermelskirchen. Das Stadtzentrum befindet sich rund vier Kilometer nordöstlich. Emminghausen teilt sich auf Grund eines unbebauten Streifens, der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird, in zwei bebaute Bereiche. Der Innenbereich ist durch Wohnbebauung und vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Die Kreisstraße K15 durchzieht Emminghausen und verbindet beide Bereiche.

An besagte Straße grenzt die 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst rund 3.620 m² und schließt unmittelbar an den durch die bestehende Klarstellungssatzung definierten Innenbereich an.

2. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung

Der Anlass der Ergänzungssatzung ist ein gerichtlicher Lösungsvorschlag für einen Erschließungskonflikt.

Die Erschließung des Flurstücks 81, Flur 14 der Gemarkung Dabringhausen erfolgte bisher über das Flurstück 259. Die Erreichbarkeit des Wohnhauses Emminghausen Nr. 16 auf dem besagten Flurstück 81 war bisher über eine Baulast aus dem Jahr 1986 (Nr. 128/3) mit einer unvollständigen Verpflichtungserklärung gesichert. In den vergangenen Jahren kam es zu Streitigkeiten zwischen den Eigentümern über die bestehende Erschließungssituation.

Durch die Anfechtung der Verpflichtungserklärung zur Baulast und die Klageerhebung durch die Eigentümer der bisherigen Erschließungsparzelle wurde ein verwaltungsgerichtliches Verfahren gegen die Stadt Wermelskirchen eingeleitet.

Der Lösungsvorschlag des Verwaltungsgerichts Köln ist, die bereits vorhandene, rückwärtige landwirtschaftliche Zufahrt des Hauses Nr. 16 über die Flurstücke 81 und 85 baurechtlich zu sichern. Die betreffenden Flurstücke befinden sich ohnehin im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit der Sicherung dieser Zufahrt wird die bestehende Baulast gelöscht. Die neue Erschließungssituation ist der Planzeichnung zu entnehmen. Beide Parteien begrüßen diesen Lösungsvorschlag.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg ist nach den derzeitigen planungsrechtlichen Gegebenheiten als Zufahrt nicht zulässig, da sich die betreffenden Flächen gem. § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Daher ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ein Satzungsverfahren durchzuführen.

Durch eine Ergänzungssatzung können die Flächen dem Innenbereich zugeordnet und die planungsrechtliche Zulässigkeit für den – auf Anraten des Verwaltungsgerichts Köln dringend zu empfehlenden – Lösungsvorschlag geschaffen werden. Dieser gerichtliche Lösungsvorschlag ermöglicht die dauerhafte Lösung der städtebaulichen Spannungen.

Vorhabenträger der Ergänzungssatzung ist der Eigentümer des Hauses Nr. 16, Flurstück 81.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch die Einbeziehung der betreffenden Flächen werden weitere Bauflächen in Emminghausen geschaffen. Damit wird der Planungsleitlinie „Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ gefolgt. Aus dieser Planungsleitlinie leitet sich für die Bauleitplanung die Aufgabe ab, in ausreichendem Maße zu Wohnzwecken nutzbare Flächen auszuweisen, zu dessen Erfüllung die Ausweisung der zwei Baufelder beiträgt.

Die Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ besteht seit 1980 bzw. die 1. Änderung seit Oktober 2013. Klarstellungssatzungen legen den Verlauf der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) oder des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist.

Diese Satzungen können gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Zufahrt für die geplante Erschließung erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K15.

4. Beschreibung der bestehenden örtlichen Ausgangssituation

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist durch Garten- und Wiesenflächen geprägt.

Des Weiteren ist ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der das Haus Emminghausen Nr. 16 und eine dazugehörige Nebenanlage über die Flurstücke 81 und 85 mit der Straße K15 verbindet.

Der durch die bestehende Klarstellungssatzung definierte, angrenzende Innenbereich ist mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Im angrenzenden Außenbereich befinden sich unmittelbar angrenzend Wiesen und Weideflächen, in etwa 50 Meter Entfernung zudem auch Waldflächen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist über einen privaten Grundstücksanschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation in der K15 anzuschließen.

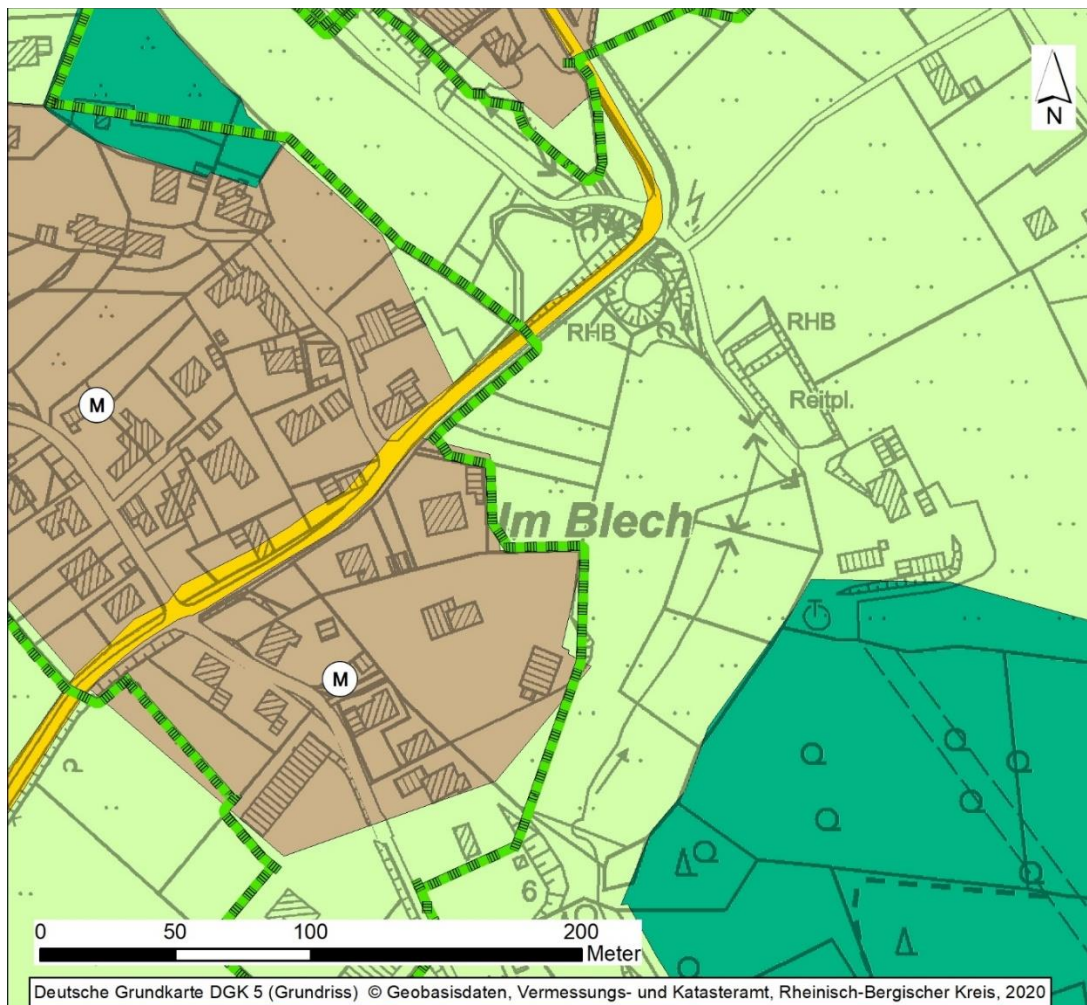
Auskünfte zur Lage der öffentlichen Abwasseranlagen sind beim Städtischen Abwasserbetrieb (SAW) zu erhalten.

Regenwasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort zu versickern. Wenn die örtliche Bodenbeschaffenheit eine andere Versickerungslösung begründet, ist auch eine andere Variante in Abstimmung und mit Zustimmung des Städtischen Abwasserbetriebs und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises als Genehmigungsbehörde für das notwendige Wasserrecht, zulässig.

Die technische Versorgung des Satzungsgebietes (Gas / Wasser / Strom / Telekommunikation) ist in der K15 durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

6. Landwirtschaftliche Fläche

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen stellt den überwiegenden Teilbereich 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. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt.



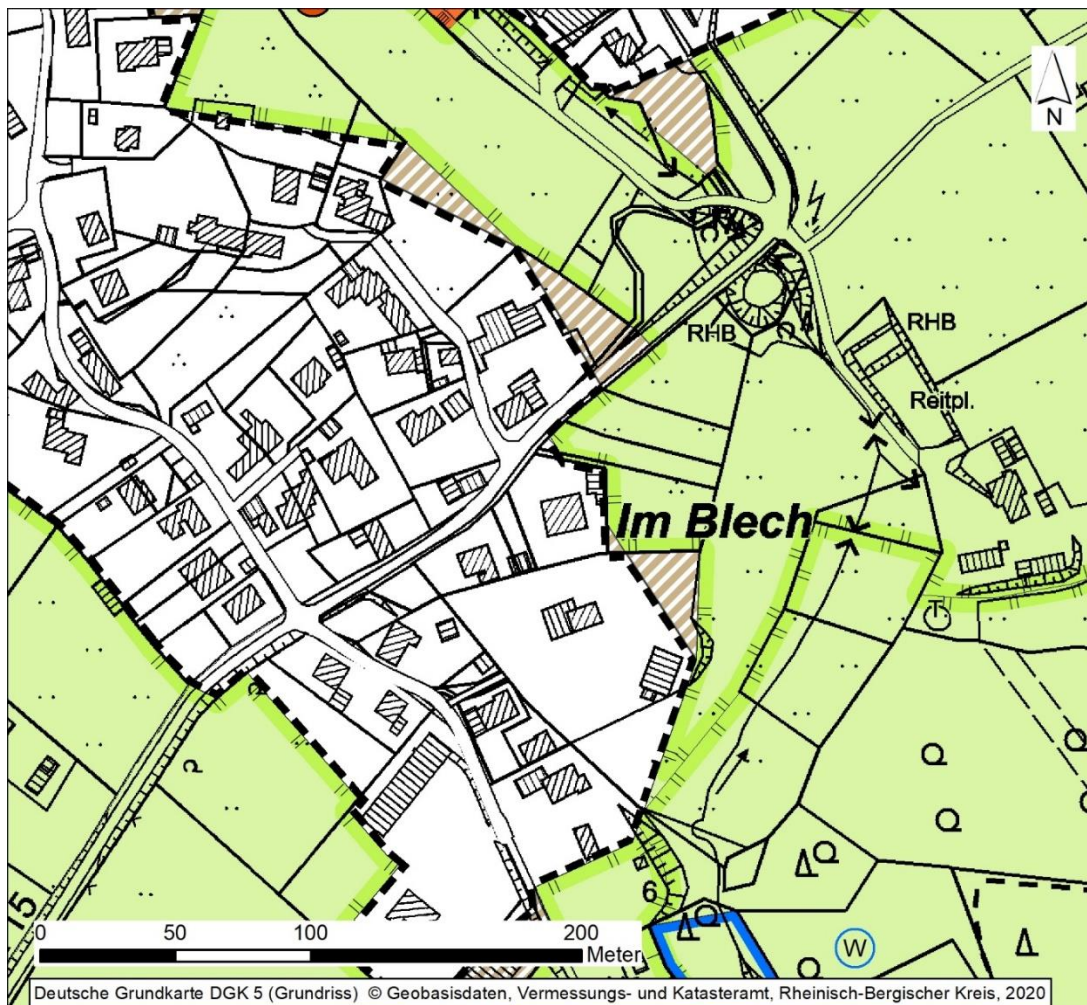
7. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ liegt gemäß Landschaftsplan Wermelskirchen Stand 06/2016 zum Großteil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „WK_2.2-04 Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“.

Die Schutzgebietsausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum. Konkret wird für den Bereich das Entwicklungsziel 1.3 „Erhaltung der typischen, land- und forstwirtschaftlich geprägten bergischen Kulturlandschaft mit grünlandreichen aber auch bewaldeten Hochflächen“ dargestellt. Dieses ist in Landschaftsbereichen dargestellt, die sich durch sehr ertragsfähige Böden charakterisieren und für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden sollen.

Ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist im Landschaftsplan ohne Schutzausweisung dargestellt. Für diesen wird das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ ausgewiesen. Demnach stellt das Hauptaugenmerk der landschaftlichen Entwicklung auf den temporären Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente bis die Bauleitplanung realisiert wird.

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. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nach § 34 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches nicht widersprochen hat.



8. 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 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ ist als Anlage der Begründung beigelegt. 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 „Südliches Emminghausen“ 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 Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?“

Somit entfällt die vertiefende Prüfung / Stufe II / III.

Folgendes wurde als Hinweis in den Satzungstext eingearbeitet:

„Im Allgemeinen ist bei der Umsetzung das naturschutzrechtliche Verbot der Beseitigung / Rodung / Fällung von Hecken und Bäumen für den Brutzeitraum zwischen 1. März und 30. September allgemein zu berücksichtigen.“

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

9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / ökologischer Ausgleich

Die gesetzliche Grundlage 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 bzw. durch Ersatz in Geld zu kompensieren.

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 überwiegend geringer Wertigkeit. Biotopstrukturen mit einer mittleren Wertigkeit werden nur kleinflächig beansprucht. Höherwertige Biotopstrukturen werden nicht in Anspruch genommen. Die detaillierte Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigelegten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie auf einem im Besitz des Antragsstellers befindlichen Grundstückes außerhalb des Satzungsbereichs vollständig ausgeglichen werden kann.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten und dargestellten Maßnahmen wurden in die Festsetzungen der Ergänzungssatzung aufgenommen (s. § 3). Die einzelnen Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und erläutert. Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen mit dem Antragsteller geschlossen. Das Öko-Konto der Stadt wird somit für den Bereich der Ergänzungssatzung nicht beansprucht.

10. 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.

11. Festsetzungen und gestalterische Hinweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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, Stellplätze und sonstige versiegelte Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird..

Es wird eine Überschreitungsmöglichkeit durch Zufahrten und Wegeflächen bis zu einer GRZ von 0,45 eingeräumt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung und das gestaltete Umfeld in die bestehende Ortslage einfügen. Im Übergang zur bestehenden Landschaftssituation ist an dieser Stelle eine höhere Versiegelung eindeutig nicht gewollt.

Um die Versiegelung insbesondere in den rückwertigen Grundstücksbereichen sowie den Vorgärten möglichst gering zu halten, wurde zudem festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Geschossigkeit, Höhe und Größe der möglichen neuen Bebauung müssen sich so in den Gebäudebestand einfügen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt bzw. das Einfügingsgebot gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gewahrt wird. Die Größe der möglichen Bebauung wird zudem durch die relativ eng gefassten Baugrenzen begrenzt. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Entwicklung so schonend und verträglich wie möglich gehalten werden und ein maßvoller Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Gestalterische Empfehlungen wurden den textlichen Festsetzungen beigelegt, haben jedoch keinen bindenden Charakter.

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

Zudem wird eine Empfehlung zur Begrünung der Vorgärten ausgesprochen. Dies geht einher mit dem planerischen Ziel, die Versiegelung im Satzungsgebiet möglichst gering zu halten.

12. Bestehender landwirtschaftlicher Weg

Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird im Rahmen der Ergänzungssatzung leicht verlegt und als Privatstraße festgesetzt. Die Kosten für den Ausbau trägt der Vorhabenträger vollständig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages, für alle im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke Baulasten als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu übernehmen. Zusätzlich empfiehlt es sich, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeiten grundbuchrechtlich zu sichern. Es empfiehlt sich zudem der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der übrigen im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke, um Fragen der Pflege, Instandhaltung und zukünftigen Kosten der Privatstraße abzuklären. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zudem, auf jegliche eventuellen Entschädigungsansprüche, die sich aus der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche auf seinem Grundstück ergeben, zu verzichten.

13. Feuerwehrzufahrt und Rettungsweg

Die Verlegung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges ermöglicht eine leichtere Zufahrt für die Feuerwehr. Es wurde ein Schleppkurvennachweis erbracht. Zudem muss sich der Antragssteller vertraglich verpflichten, eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zu schaffen und die Straße in einen Ausbauzustand zu bringen, der eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr ermöglicht. Sofern die Neubebauung außerhalb einer Fahrzeit der Feuerwehr von sieben Minuten liegt, ist oberhalb des Erdgeschosses ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form von z.B. einer zusätzlichen Treppe herzustellen.

14. Auswirkungen der Planung

Mit der Ergänzungssatzung wird in erster Linie eine bestehende Erschließung legalisiert. Mit der Ergänzung der bestehenden Klarstellungssatzung werden weitere Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet. Die für eine Neubebauung in Frage kommenden Grundstücke liegen am Ortsrand. Diese Entwicklung wird keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Siedlungsstruktur haben und ist somit insgesamt vertretbar. Insbesondere durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein maßvoller Übergang zur freien Landschaft sichergestellt und die Entwicklung nicht einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB überlassen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Für die 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

16. Kosten

Zur Schaffung von Baurecht durch die 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ wurde zwischen dem Antragsteller und der Stadt Wermelskirchen ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB) geschlossen. Die Unterzeichnung des Vertrags erfolgte im Juli 2018.

Sämtliche Kosten, die der Stadt neben den allgemeinen Verwaltungsleistungen in Form der Durchführung des Planverfahrens durch die Ergänzungssatzung entstehen, werden durch den Antragsteller übernommen.

Wermelskirchen, den XX.XX.XXXX

Rainer Bleek
Bürgermeister

Anlage als Teil der Begründung:

**Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“**

Auftraggeber: Der Grundstückseigentümer
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Herr Sven Berkey
Bearbeitung: Juli 2020