Gehört zur Verfügung
Az.: 35.3-11.27 (Wes 2000)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 05.04.2001

1. Ausfertigung

Begründung

zur Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Auf dem Steinberg“ nördlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bislich

Zentrales Anliegen des neuen Baugesetzbuches ist es, die städtebauliche Entwicklung zu lenken und zu steuern und in diesem Rahmen Bauland zu schaffen. Dabei wird seit der Änderung des Baugesetzbuches das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verfolgt. Die Schaffung von Bauland und Umweltschutzziele sind damit gleichrangige Planungsziele in der Bauleitplanung. Zur Verfolgung dieser Zielsetzungen stellt der Gesetzgeber den Gemeinden eine Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung, u. a. auch die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Diese Vorschrift soll die Gemeinde in die Lage versetzen, für einfach gelagerte Fälle schnell und ohne aufwendiges Verfahren im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Grundstücke einer Bebauung zuzuführen und auf diese Weise die vorhandene Bebauung abzurunden bzw. zu komplettieren. Diesem Zweck dient diese Satzung. Sie hat insoweit konstitutive Wirkung, als die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke der Regelung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterworfen werden.

1. Voraussetzungen

Der Erlaß dieser Einbeziehungssatzung setzt voraus, daß

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist.

- der Einbeziehungsbereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt wird.

Diese Voraussetzungen sind in Bislich, Auf dem Steinberg, gegeben. Ferner handelt es sich lediglich um einzelne Flächen, womit das Ziel der Grenzvereinfachung zwischen Innen- und Außenbereich erreicht wird. Zur Zeit bildet die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich einen sog. „treppenartigen“ Verlauf.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den Bereich der Satzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Analog der vorhandenen Bebauung sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die dem Wohnen dienen.

3. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies liegt vor, weil nur wenige (drei, max. vier) Baumöglichkeiten eröffnet werden. Es sind einfache, konfliktarme Fälle. Die Erschließung erfolgt über Privatwege von den öffentlichen Straßen „Steinkamp“ und „Feldwicker Weg“ her. Die öffentlichen Straßen sind endgültig ausgebaut.

4. Eingriff in die Landschaft

Die Bauvorhaben sind einzugrünen, damit diese das Bild der angrenzenden freien Landschaft nicht stören. Mit § 3 Abs. 2 dieser Satzung wird der Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken im Sinne des § 1 a BauGB gefolgt. Der Umfang der Maßnahmen ist geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

5. Entwässerung

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) sind die Gemeinden verpflichtet, das in ihrem Gebiet anfallende Wasser ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu ist die Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation gegeben. Die gemäß § 51 a LWG

vorgeschriebene Versickerung von Regenwasser ist gem. den Regelungen der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV), Arbeitsblatt 138 (A 138) auszuführen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung liegt keine Altlastverdachtsfläche. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher auch keine besonderen Vorkommnisse gegeben, so daß eine negative Beeinflussung des Satzungsbereichs durch Altablagerungen für wenig wahrscheinlich gehalten wird.

7. Hinweise

Im Nahbereich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftliche Flächen bearbeitet. Demzufolge muß mit Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.

Aus der Sicht der Gesundheitsaufsicht sollten die Baugrundstücke/Gebäude an das öffentliche Wasserversorgungsnetzt angeschlossen werden.

Aufgestellt:

Wesel, den 05.07.1999

STADT WESEL
23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)