Begründung

zur Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Perrich“ südlich und östlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perrich

---

Zentrales Anliegen des 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 mit der Innenbereichssatzung Nr. 5 und der vorhandenen Bebauung 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 Gemischte Baufläche 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 der Flächennutzungsplan bereits Gemischte Baufläche darstellt. Die möglichen Vorhaben sind einfache, konfliktarme Fälle.

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. Erschließung

   Die Erschließung erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen her. Die öffentlichen Straßen sind provisorisch ausgebaut; die Erschließung der Baugrundstücke ist jedoch gesichert.

6. Entwässerung

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, das in ihrem Gebiet anfallende Wasser ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu ist die Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation in Kürze gegeben. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Darüber hinaus regelt § 51 a LWG die Versickerung von Regenwasser durch die Grundeigentümer. Dabei ist die Regenentwässerung gemäß den Regelungen der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV), Arbeitsblatt 138 (A 138) auszuführen.

7. 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.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Einbeziehung in den Innenbereich gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Damit einzelne höhere Häuser nicht als Richtschnur dienen, wird Eingeschossigkeit festgesetzt.

9. Hinweise

- Im Nahbereich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftliche Flächen bearbeitet. Demzufolge muss mit Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.
- Aus der Sicht der Gesundheitsaufsicht sollten die zu errichtenden Gebäude an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Das Satzungsgebiet liegt im Bereich der Veränderungssperre zur Sicherung des potentiellen Wasserschutzgebietes „Gindericher Feld". Danach ist die Herstellung von Baugrubewn genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Insgesamt sind die Belange des Trinkwasserschutzes verstärkt zu berücksichtigen.

Aufgestellt:

Wesel, den 02.06.2006



Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Prior
Team Bauleit- und Verkehrsplanung