

**Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“**  
**2. Änderung**  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Gemeinde Much**  
**Ortsteil Neßhoven**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

**Begründung**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 24. Juli 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>II. Begründung</b> .....	<b>II-3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung</b> .....	II-4
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	II-5
<b>3. Verfahren</b> .....	II-5
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	II-6
4.1. Landes- und Regionalplanung .....	II-6
4.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan .....	II-7
4.3. Baulicher Bestand .....	II-7
<b>5. Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben</b> .....	II-8
<b>6. Erschließung</b> .....	II-8
<b>7. Auswirkungen der Satzung</b> .....	II-9
7.1. Städtebauliche Auswirkungen .....	II-9
7.2. Umweltbelange .....	II-10
7.2.1. UVP-Pflicht .....	II-10
7.2.2. Schutzgebiete .....	II-10
7.2.3. Bestandsbewertung und mögliche Auswirkungen der Planung .....	II-12
7.2.4. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen .....	II-15
7.2.5. Kompensationsmaßnahmen .....	II-15
7.2.6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	II-15
<b>8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten</b> .....	II-16
<b>B. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk</b> .....	II-17

**Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“  
2. Änderung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Gemeinde Much**  
**Ortsteil Neßhoven**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

## **II. Begründung**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung**

Die vorliegende Satzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Flurstücks 398, Flur 5, Gemarkung Wersch im Norden des Ortsteils Neßhoven schaffen.

Durch die vorliegende Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“ soll ein Grundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden und somit für die Bebauung mit einem Wohngebäude bereitgestellt werden. Zur Anpassung der Ortslagenabgrenzung an den vorhandenen Bestand wird zudem ein Teil des bereits baulich genutzten Flurstücks 399 sowie ein ca. 34 m<sup>2</sup> großer Bereich des Gartens des Flurstücks 350, Flur 5, Gem. Wersch in die Ortslagenabgrenzung einbezogen. Auf dem Flurstück 400 entfällt hingegen eine Fläche von ca. 87 m<sup>2</sup> aus der Ortslagenabgrenzung Neßhoven, da auf diesem Grundstück eine bauliche Nutzung aufgrund der geringen verfügbaren Flächengröße nicht möglich ist.

Das Flurstück 398, Flur 5, Gemarkung Wersch wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Much als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf der derzeit als Weide genutzten Flächen soll je ein Wohnhaus errichtet werden.

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Neßhoven“ erschlossen.

Das betroffene Grundstück ist nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage, sondern planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Genehmigung der baulichen Nutzung soll daher auf der Basis der vorliegenden 2. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugelassen werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gemäß § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die Textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen ausschließlich landschaftspflegerische Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Norden des Plangebiets und ist darauf festgesetzt.

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	2.475 m <sup>2</sup>
In die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogene Fläche	ca.	1.100 m <sup>2</sup>
Davon Bestand (FS 350 u. 399)	ca.	200 m <sup>2</sup>
Kompensationsmaßnahme Baumhecke	ca.	1.375 m <sup>2</sup>

## 2. Geltungsbereich

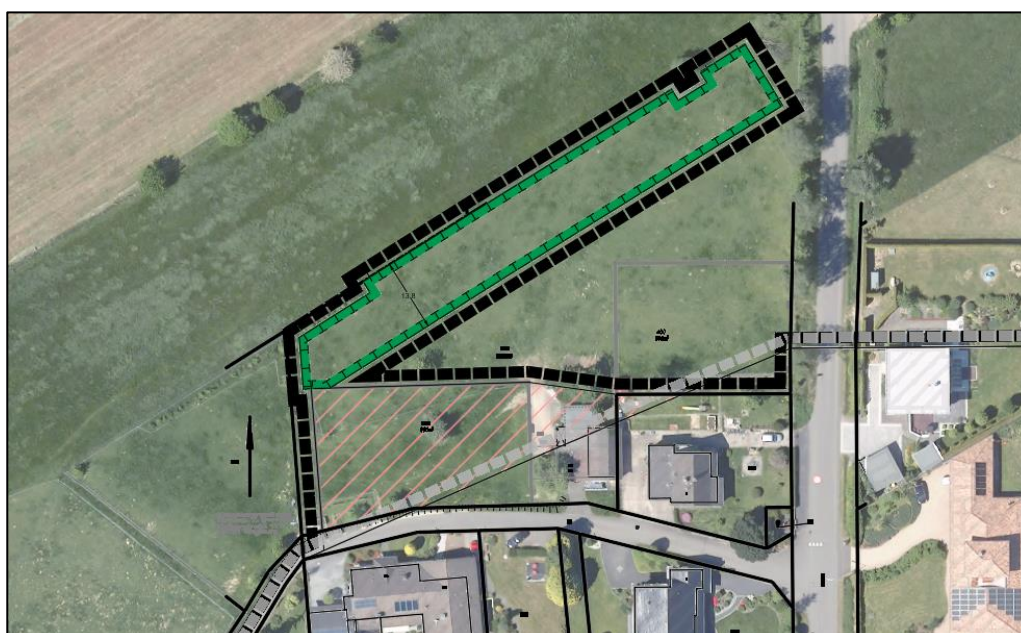


Abb. 1: schwarz: Geltungsbereich 2. Änderung Abgrenzungssatzung Neßhoven  
 grau: Geltungsbereich 1. Änderung Abgrenzungssatzung Neßhoven

## 3. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB können die Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass aus dem angrenzenden Innenbereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. In räumlicher Hinsicht ist daher die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsfläche insoweit maßgeblich, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsfläche entnommen werden können. Eine Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist dazu nicht erforderlich. Die Gemeinde kann und soll im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit prüfen, ob eine beabsichtigte Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Absatz 5 Ziffer 1 BauGB). Aus Sicht der Gemeinde ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche der Satzung durch südlich und östlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung geprägt (s. Abb. 1), womit die Voraussetzung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 erfüllt ist.

Die Entwicklung der Ortslage von Neßhoven richtet sich bei der vorliegenden Planung vorrangig nach der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung entlang der Gemeindestraße Neßhoven.

Der Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt dabei sicher, dass keine Gebäude entstehen können, die nicht dem Zulässigkeitsrahmen der bestehenden Bebauung entsprechen.

Gemäß § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.2023, der Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte am \_\_.\_\_.2023 und der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.2023.

#### **4. Rahmenbedingungen**

##### 4.1. Landes- und Regionalplanung

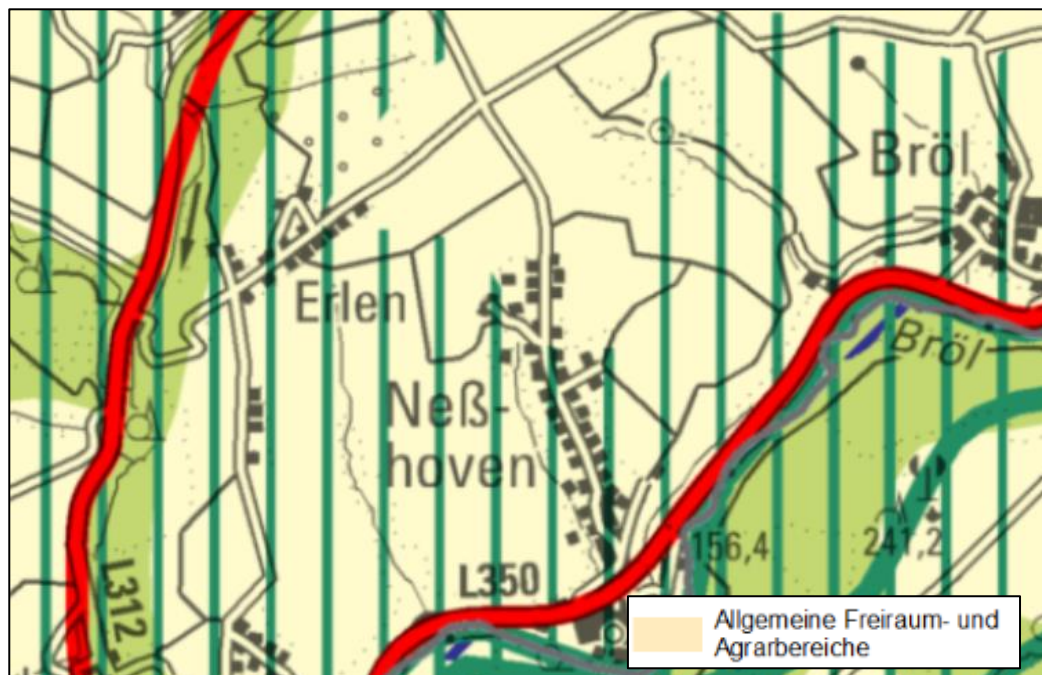


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Köln (Quelle: [www.giscloud.nrw.de](http://www.giscloud.nrw.de))

Im Regionalplan Köln wird das Plangebiet sowie die Ortslage von Neßhoven als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

Regionalplan Klön, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg:

Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge

Ziel 2: „...Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder

ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen...“

#### Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Ziel 5: „In den im AFAB gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.“

Eine Beeinträchtigung der Ziele der Regionalplanung die die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

#### 4.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

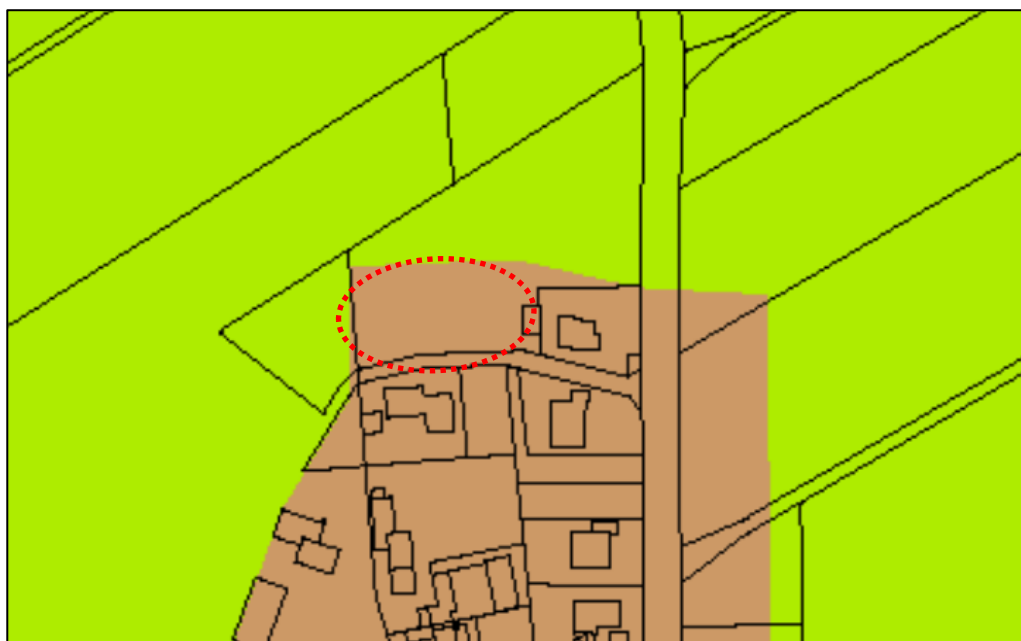


Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Much

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Much wird das Flurstück 398, Flur 5, Gemarkung Wersch als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

#### 4.3. Baulicher Bestand

Das Plangebiet ist von der südlich und östlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung geprägt. Zu den Flurstücken 398 wird ebenfalls ein Teil des Flurstücks 399 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen, auf dem bereits ein Pferdestall besteht.



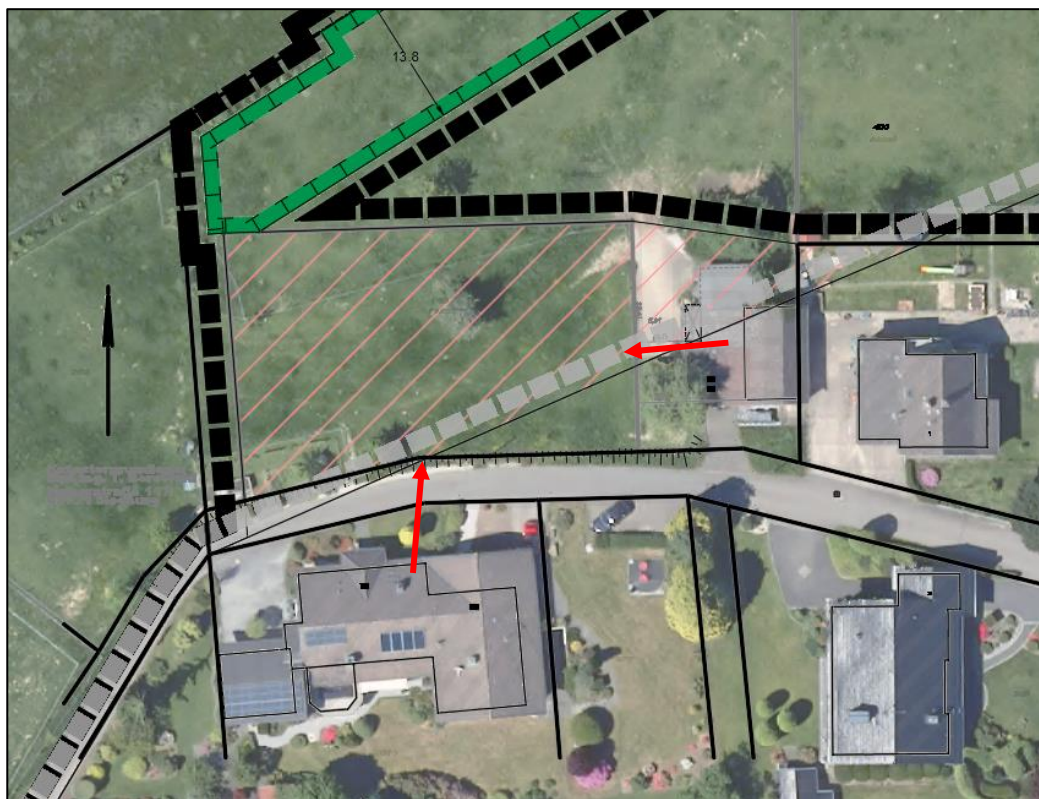


Abb. 4: Prägung des Grundstücks durch die angrenzende Bebauung

## 5. Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die 2. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“ erlangt nach dem Satzungsbeschluss und der darauf folgenden Bekanntmachung Rechtskraft. Die Textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen ausschließlich landschaftspflegerische Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO. Die betroffene Fläche wird in den „Innenbereich“ einbezogen, somit müssen sich die Vorhaben innerhalb des Plangebiets u.a. gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Umgebungsbebauung orientieren.

## 6. Erschließung

### Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Neßhoven“, die südlich an das Flurstück 398 angrenzt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.



Die Einleitung von Abwasser in die Kanalisation bedarf der Zustimmung der Gemeindewerke Much.

Niederschlagswasser von den Dachflächen soll soweit möglich im Plangebiet genutzt, zurückgehalten und versickert werden. Befestigte Freiflächen können wasserdurchlässig befestigt oder so hergestellt werden, dass Niederschlagswasser seitlich abfließt und über die belebte Bodenzone versickert.

Durch die Festsetzung einer flächendeckenden Begrünung auf 60% der Grundstücksfläche wird die Menge des ggf. abzuleitenden Niederschlagswassers gegenüber einer üblicherweise in einem Mischgebiet (gem. Flächennutzungsplan) möglichen Ausnutzung des Grundstücks von bis zu 80 % deutlich gemindert.

Die Frage der Trink- und Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären, seitens der Rhenag AG wurden keine Bedenken hinsichtlich der Wasserversorgung geäußert.

#### Abfallbeseitigung

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt.

## **7. Auswirkungen der Satzung**

### 7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Einbeziehung des Plangebiets in die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird diese auf dem Flurstück 398, Flur 5, Gemarkung Wersch um ca. 900 m<sup>2</sup> erweitert. Die vorliegende Planung stellt eine geringfügige Erweiterung um ein Baugrundstück dar, für welches eine günstige Erschließungssituation vorliegt.

Ortsteile wie Neßhoven haben schon immer eine Entwicklung vollzogen, die sich am Bedarf der örtlichen Bewohner und Grundstückseigentümer orientiert und für ein ländlich geprägtes Dorf typisch und üblich ist. Die Gemeinde Much hat bereits mit der 1. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung aus dem Jahr 2000 die Ortslage von Neßhoven erweitert. Aus der Aufstellung der vorliegenden Satzung ergibt sich keine Vorbildfunktion, sondern es handelt sich stets um Entscheidungen im Einzelfall für einzelne Außenbereichsgrundstücke.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Insofern kann kein Gebäude entstehen, das sich nicht in die Bebauung des Umfeldes einfügt. Dabei ist selbstverständlich im Rahmen der Baugenehmigung auf die Belange der Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahme (Pflanzung einer Baumhecke) im Norden des Plangebiets ausgeglichen.

## 7.2. Umweltbelange

### 7.2.1. UVP-Pflicht

Das UVP-Gesetz sieht in Anlage 1 Nr. 18.7 eine allgemeine Vorprüfung ab einer Flächengröße von 20.000 qm Baufläche vor. Die in dieser Satzung vorgesehenen Bauflächen liegen weit unterhalb dieses Wertes. Gem. § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG ist das Baugebiet als gesonderte Flächen zu betrachten. Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne oder die vorhandene Bebauung in der Umgebung werden bei der Ermittlung der Flächen-Kriterien für die UVP-Pflicht nicht angerechnet.

### 7.2.2. Schutzgebiete

#### FFH-Gebiete

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Broelbach“ (DE-5110-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 640 m zum Plangebiet und besitzt keine direkte funktionale Verbindung zum Plangebiet. Beeinträchtigungen von FFH- oder Vogel-schutzgebieten sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

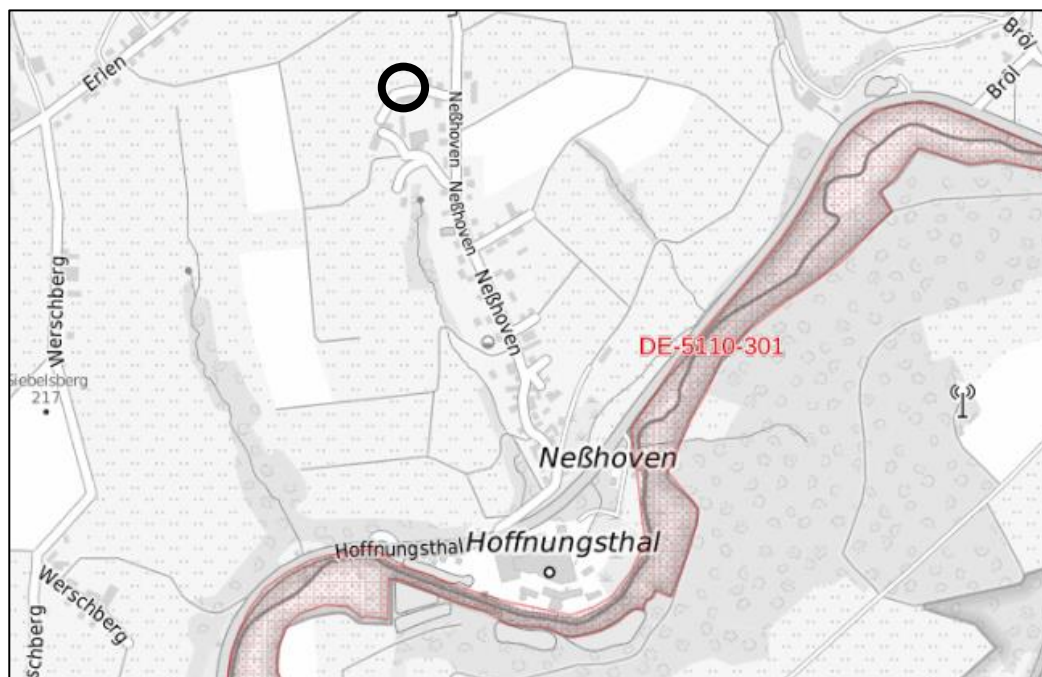


Abb. 5: Natura 2000-Schutzgebiete (: Geoportal NRW)

#### Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Von der 2. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung Neßhoven sind keine Naturschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG Broel, Waldbroelbach und südlich angrenzende Waldbestände des mittleren Broeltales) liegt mit ca. 640 m in ausreichender Entfernung. Beeinträchtigungen von Naturschutzgebieten durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

#### Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

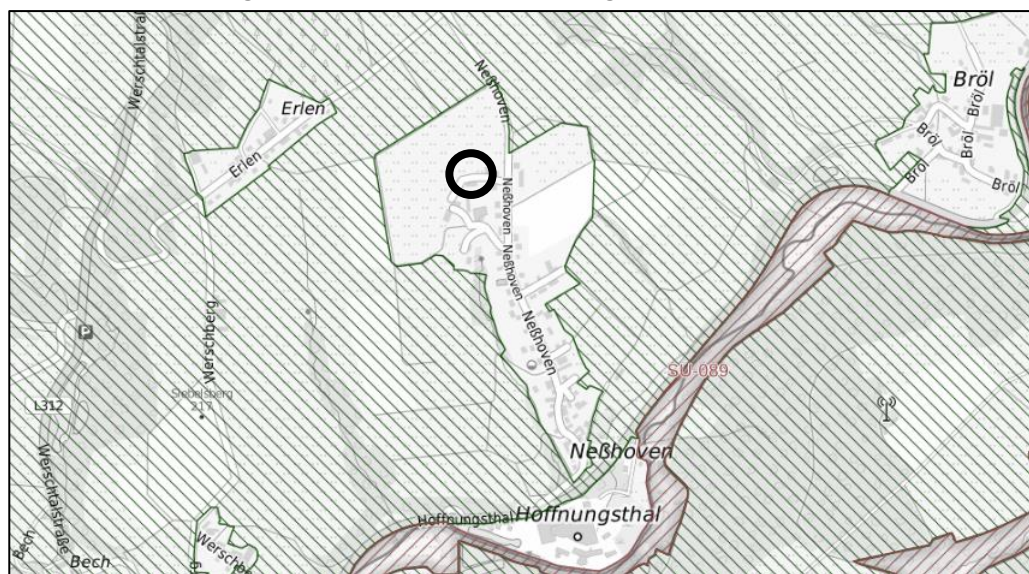


Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete (: Geoportal NRW)

#### Naturpark Bergisches Land

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Bergisches Land. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Naturpark Bergisches Land sind nicht zu erwarten.





Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Neßhoven und wird derzeit überwiegend als Pferdeweide genutzt. Relevante Beeinträchtigungen und Störungen des Umfeldes gehen von der aktuellen Nutzung nicht aus.

Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage, die überwiegend dem Wohnen dient. Das Plangebiet hat keine relevante Erholungsfunktion. Da sich die neue Bebauung nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Neßhoven wohnenden Menschen zu erwarten. Der mit der Entstehung des neuen Grundstücks verbundene Anliegerverkehr führt zu keiner übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

---

Im Dezember 2022 und Juni 2023 wurden im Plangebiet Ortsbegehungen vorgenommen.

Das Plangebiet stellt sich dabei überwiegend als Pferdeweide dar.

Im Südwesten des Plangebiets besteht ein kleiner Ziergarten. Zudem befinden sich ein Einzelbaum und eine Baumgruppe im Plangebiet.

Insgesamt besitzt das Plangebiet hinsichtlich der Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung der Anlage einer Baumhecke im Norden des Plangebiets kompensiert. Zudem sind 60% der Grundstückfläche flächendeckend zu begrünen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird festgesetzt, dass Gehölze ausschließlich in den Wintermonaten gefällt werden dürfen. Zudem werden in den Hinweisen Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen und dem Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden aufgeführt.

Die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

---

### **9 Zusammenfassung**

*In der Gemeinde Much, im Ortsteil Neßhoven, ist die Erweiterung von Flächen zur Bebauung vorgesehen. Das dazu gegenständliche Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,1 ha.*

*Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden.*

*Als Ohnehinmaßnahmen im Sinne zeitgemäßen Bauens sind zu beachten:*

- *Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung*

*Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten*

• *Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden*

*Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.*

*Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:*

*Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.*

*zusätzlich ist zu beachten:*

• *Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung*

*Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen (Brutzeit gilt vom 1.3. bis 30.09.). Eine Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen für Gehölze müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Anfang Oktober und Ende Februar umgesetzt werden.*

---

Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden im Plangebiet werden vorwiegend durch die Weidenutzung geprägt und sind als anthropogen überprägt zu beschreiben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Boden-Wasserhaushalt sowie sonstige Bodenfunktionen sind durch die aktuelle Nutzung lediglich gering bis mäßig beeinträchtigt.

Durch die neuen Bauflächen können bisher offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten wird zunächst der Oberboden abgeräumt und beseitigt. Der Oberboden wird ggf. zur späteren Wiederverwendung in Mieten gelagert. Mit dem Abtragen des Oberbodens werden die dort vorkommenden, am und im Boden lebenden Tiere, wie Käfer und Würmer, mit abgetragen. Die Bodenstruktur wird auf eine für die Baumaßnahmen erforderliche Tragfähigkeit verdichtet. Das Porenvolumen und die Lagerungsdichte des Bodens werden durch die Verdichtung verändert, wodurch sich die Wasser- und Luftaufnahmekapazität reduziert. Diese Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Idealfall als Brauchwasser gesammelt und genutzt, u.a. zur Gartenbewässerung, oder über die belebte Bodenzone versickert. Sofern dies nicht möglich oder beabsichtigt ist, wird Niederschlagswasser

in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und steht damit der Grundwasserneubildung im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr zur Verfügung.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist letztlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet trägt als Grünlandfläche zur Kaltluftentstehung bei. Es liegen keine relevanten Luftaustauschbahnen im Plangebiet. Zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wird eine flächendeckende Begrünung von 60 % der Grundstücksfläche festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Derzeit liegt im Plangebiet eine typische Ortsrandlage vor. Durch die vorliegende Planung verschiebt sich der Ortsrand im Bereich des Flurstücks 398 um ca. 23 m in Richtung Nordwesten. Aufgrund der Vorprägung durch die östlich und südlich vorhandene Bebauung und die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft durch Pflanzung einer Baumhecke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### 7.2.4. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass mindestens 60 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind. Zudem sind aus Gründen des Artenschutzes die Entfernung von Gehölzen in den Wintermonaten durchzuführen.

Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden wird zudem nördlich der Baufläche die Pflanzung einer Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

#### 7.2.5. Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dient die Festsetzung der Pflanzung einer dreireihigen Baum-(Strauch-)hecke auf 1375 m<sup>2</sup> auf dem Flurstücke 399, Flur 5, Gemarkung Wersch.

Für die Pflanzung sind heimische Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden.

#### 7.2.6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Um den Anteil der baulich genutzten / versiegelten Flächen zu begrenzen, wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass mindestens 60 % des Baugrundstücks flächendeckend zu begrünen sind. Für die Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanz wird der Anteil des Flurstücks 398, Flur 5, Gem. Wersch zugrunde gelegt, welcher neu in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen wird (ca. 898 m<sup>2</sup>).



## Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“, 2. Änderung – Gemeinde Much

Begründung

Bearbeitungsstand: 24. Juli 2023 - Seite II-16

Der Bestand auf den Flurstücken 399 und 350, Flur 5 Gem. Wersch wird als bereits vor Änderung der Abgrenzungssatzung zulässig bewertet.

Ist-Zustand (Fläche d. Kompensationsmaßnahme grün)						
Biototyp	Code	Biotopwert Ludwig	Abzug/Aufwertung	Biotopwert (1)	Fläche m <sup>2</sup> (2)	Produkt (1) x (2)
intensiv gedüngte Fettweide mäßig trocken bis frisch	B 31	10	2	12	820	9.840
Baumgruppe Baumreihe, Einzelbäume - mit mittlerem Baumholz	BF32	13	2	15	24	360
Gärten mit geringem Gehölzbestand	HJ5	6	2	8	54	432
intensiv gedüngte Fettweide mäßig trocken bis frisch	B 31	10	2	12	1.375	16.500
<b>Summe Biotopwert Ist-Zustand</b>			Vollkommenheit		2.273	<b>27.132</b>

Soll-Zustand (Fläche d. Kompensationsmaßnahme grün)						
Biototyp (Nr. Begrünungsfestsetzung)	Code	Biotopwert Ludwig	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m <sup>2</sup> (2)	Produkt (1) x (2)
versiegelbare Flächen 40 % (GRZ= 0,4)	HY1	0	0	0	359	0
Garten mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	6	1	7	539	3.773
Baumhecken mit überw. standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	BD52	16	1	17	1.375	23.375
<b>Summe Biotopwert Soll-Zustand</b>			Vollkommenheit		2.273	<b>27.148</b>

### 8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

Um zu vermeiden, dass die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogenen Grundstücke längere Zeit unbebaut bleiben, wird über eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Much und dem Vorhabenträger eine Bauverpflichtung innerhalb von \_\_\_ Jahren festgelegt. Sollten die Grundstücke nach \_\_\_ Jahren noch nicht bebaut sein, wird der Gemeinde Much ein Vorkaufsrecht eingeräumt und diese kann die Baugrundstücke an Interessenten mit konkreter Bauabsicht vermitteln.

Die Übernahme der Kosten für das Verfahren zur Aufstellung der Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“ werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Much und dem Vorhabenträger geregelt.

**B. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk**

**Bearbeitet:**



PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

**Anerkannt:**

Gemeinde Much  
Norbert Büscher  
Bürgermeister

.....  
Much, .....