



Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Much für die Erweiterung der Grenzen des im Zusammen- hang bebauten Ortsteils von Hündekausen (3. Satzungsänderung) nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand: 23.10.2024

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

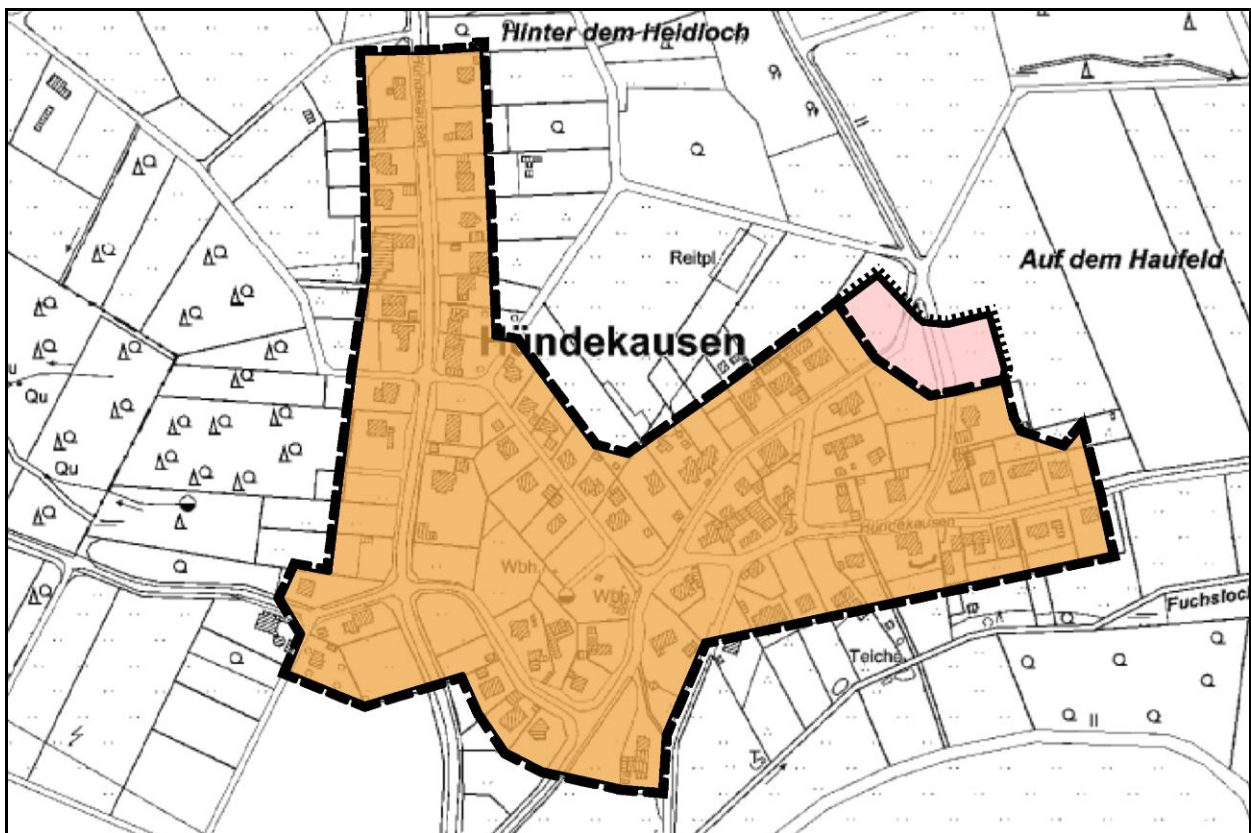
tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

ENTWURF (Stand: Offenlage)

1. Städtebau



Der Rat der Gemeinde Much hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Hündekausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Much ist die Satzung amin Kraft getreten.

Im Rahmen dieser 3. Satzungsänderung soll im nordöstlichen Bereich von „Hündekausen“ drei Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.



Übersichtsplan OLA Bestand mit Satzungsänderungsbereich

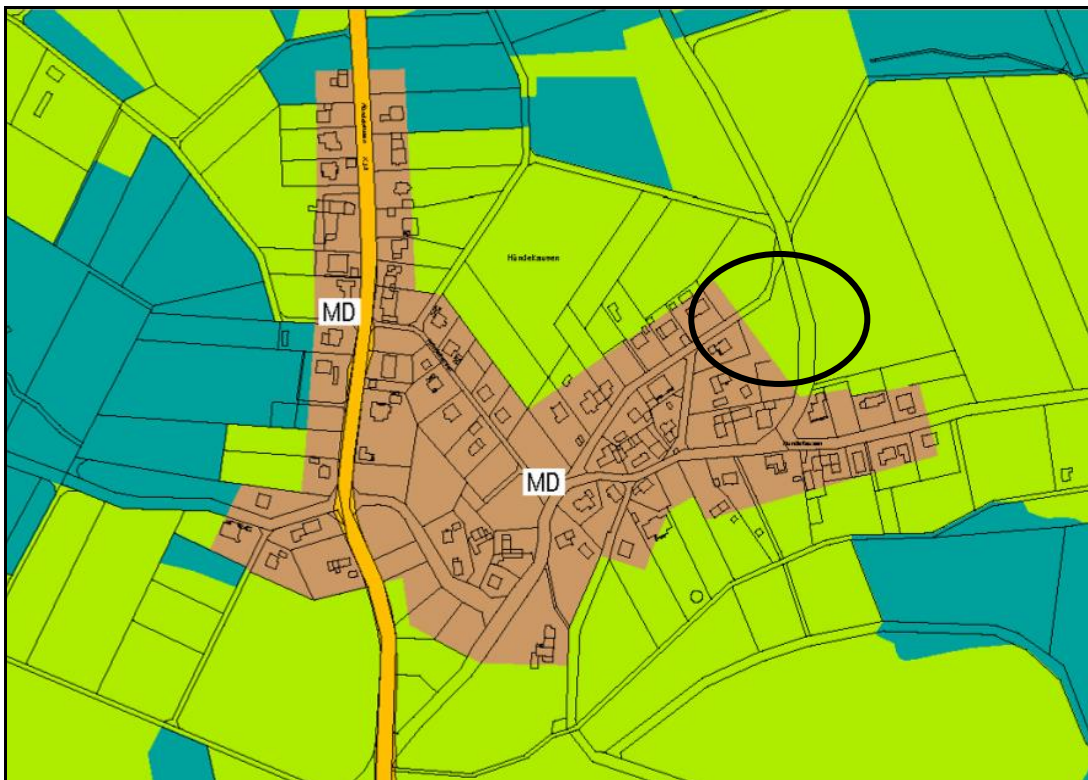
Legende

-  Bauflächen Bestand
-  Baufäche neu



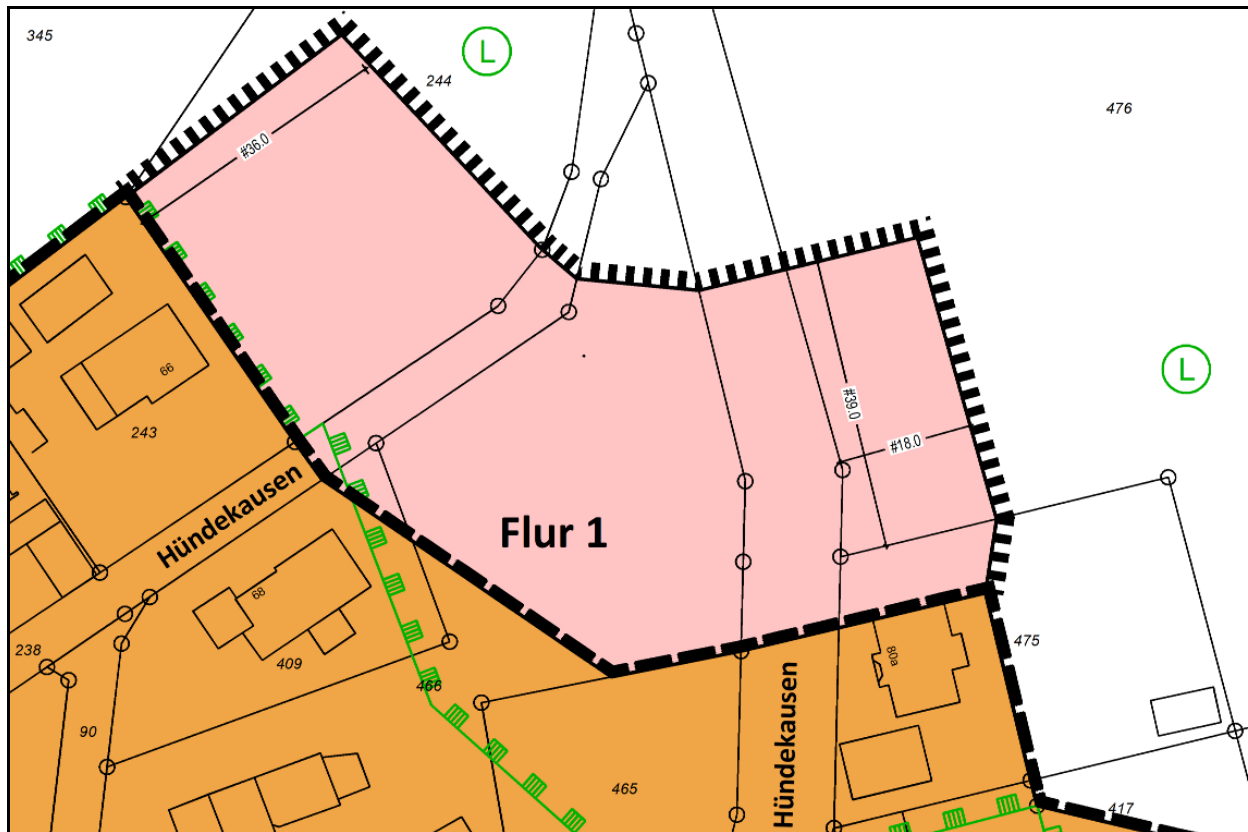
Luftbild, ohne Maßstab

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist im Flächennutzungsplanvorentwurf (Stand Mai 2020) als „Fläche für die Landwirtschaft“ angrenzend an „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.






Ausschnitt Flächennutzungsplan

2. Erlass einer Satzung i.S.d. § 34 Abs. 1 und 3 BauGB



Geplante Satzungsergänzung

Legende

-  Bauflächen Bestand
-  Baufläche neu
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet

Die ca. 5.220 m² großen Grundstücksbereiche Gemarkung Bonrath, Flur 1, Fl. St. Nrn. 244 tlw., 466 tlw., 475 tlw. und 476 tlw. liegen direkt angrenzend an der Ortslage von „Hündekausen“ an der Gemeindestraße „Hündekausen“ (Fl. St. Nrn. 74 tlw. und 238 tlw.) nördlich von bereits vorhandenen Wohnhäusern. Die Einbeziehung dieser Fläche stellt eine Ortlagenabrundung dar.

Die Grundstücksbereiche werden überwiegend als Grundstücksfreiflächen der angrenzenden Bebauung genutzt, sodass es nicht zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzung kommt.

Das Plangebiet wird durch die im Süden vorhandene wohn- bzw. dorfgebietstypische Bebauung geprägt. Im Umfeld des Plangebiets dominiert die ein- und maximal zweigeschossige Bebauung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen zur Wiedernutzbarmachung stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung.

Die Aufstellung dieser Satzung wird an dem gewählten Standort als notwendig erachtet, da eine Entwicklung von wohnbaulichen Bauflächen an anderer Stelle in der Ortslage Hündekausen als nicht realisierbar gilt.

Die Erweiterungsfläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Diese Prägung besteht insbesondere auch deshalb, weil die Straße „Hündekausen“ im nördlichen Bereich der Satzungsänderungsfläche abknickt und somit die innere Ortsverbindung ausbildet.

Mit dieser Satzung wird sichergestellt, dass sich die zusätzliche bauliche Entwicklung von „Hündekausen“ nur in diesem Bereich vollziehen kann.

Die neu zu überplanenden Grundstücksteile liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die einbezogenen Flächen stellen eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss an die vorhandene Bebauung in diesem Bereich dar.

Die wegemäßige Erschließung ist über die öffentliche Straßenflächen sichergestellt.

Die bauliche Umsetzung richtet sich nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage). Hierbei haben sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Darüber hinaus ergibt sich durch die Ergänzung der Satzung die Möglichkeit durch eine grünordnerische Maßnahme eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung zu entwickeln, die sich positiv auf die Einbindung der Gebäude in die umgebende freie Landschaft auswirken wird.

Mit dieser Satzung wird bezweckt, die Ausdehnung der Wohnbebauung in den Außenbereich in geordnete Bahnen zu lenken. Durch den Erlass dieser Satzung erfolgt eine Erweiterung, welche Flächen einer Bebauung zugeführt werden können.

Es dürfen auch keine grundsätzlichen, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse für die Verwirklichung der Vorhaben in dem geplanten Satzungsgebiet bestehen (§ 1 Abs. 3 S. 1 und Abs. 7 BauGB). Dies ist regelmäßig deswegen zu verneinen, weil von etwaigen Naturschutzvorschriften jeweils Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich wären, sodass insgesamt keine rechtlichen Hindernisse gegeben sind [vgl. betr. die Befreiungen/Ausnahmen: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 132. EL Februar 2019, § 35, Rn. 170].

Die Wohnbebauung unterliegt auch keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht. Die Errichtung eines einfachen Wohnhauses ist nicht in der Liste der Anlage 1 aufgeführt.

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl I S. 2749), besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Der Erlass einer Innenbereichssatzung lässt vorliegend auch nicht befürchten, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gefährdet werden könnten (vgl. § 35 Abs. 6 S. 2 Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 7b) BauGB). Das fragliche Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines der Natura-2000-Gebiete.

Schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten, sodass insgesamt keine Beeinträchtigungen sonstiger Belange drohen.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist für den Erweiterungsbereich durch die vorhandene ausgebaute Gemeindestraße gesichert.

Da in der Ortslage bereits Kanal vorhanden ist besteht grundsätzlich die Möglichkeit an den Kanal anzuschließen, dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln sein. (Erschließungsvertrag) Selbiges gilt für die Erschließung der Wasserversorgung.

Entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und Untergrundes auf den neuen Baugrundstücken wurde in dem in der Anlage beigefügten „Hydrogeologischen Gutachten“ des **Dr. Frankenfeld, Nümbrecht** geprüft.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Gutachten Ziffer 2 und 3, *kursiv*):

Die Wasserdurchlässigkeit des für die Versickerung vorgesehenen Bodens beträgt: $k_f = 8 \times 10^{-6}$ m/sec.

Um die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beurteilen, gibt zunächst die DWA-A 138 einen Mindestwert für die Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/sec an und eine Obergrenze von $k_f = 5 \times 10^{-3}$ m/sec. Der hier festgestellte Wert liegt zwischen diesen Grenzen.

Die Größe der zu entwässernden Flächen liegen zur Zeit nicht vor und der rechnerische Nachweis und die Dimensionierung der Versickerungsanlage nach der DWA-A 138 ist erst nach Vorliegen derselben möglich. Die Dimensionierung erfolgt aufgrund der zu entwässernden Flächengröße, dem zugrunde gelegten Bemessungsregen als 5-jähriges Regenereignis und dem o.g. k_f -Wert.

Als Versickerungsanlage werden Rohr-Rigolen empfohlen.

Werden die Rohr-Rigolen nach Vorliegen der geplanten Wohngebäude an noch festzulegender Stelle entsprechend der regelgerechten Dimensionierung hergestellt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit zu befürchten.

Für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Information von Bauherren ist es sinnvoll, bereits im Satzungstext auf die Niederschlagswasserbeseitigung und auf evtl. Bodendenkmalfunde hinzuweisen.

Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen bei Starkregenereignissen wird vorsorglich hingewiesen.

4. Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung von Bauland werden zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Der vorliegende „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dokumentiert die Arbeitsschritte zur planerischen Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. BNatSchG.

Bei der Aufstellung der Satzung ist § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) zu berücksichtigen. Gemeint ist hiermit die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz). Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in einem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgt die notwendige Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die sog. „Planungsrelevanten Arten“ auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung.

Teile des Satzungsgebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012, Gebietsname LSG-In den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath und Much sowie den Staedten Hennef und Siegburg. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und eingetragen. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist zu beantragen.

Gemäß „Artenschutzprüfung“ und „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ werden die Maßnahmen V1 und B1 (siehe auch Ziffer 5 dieser Begründung) festgesetzt:

Artenschutz

Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erkennbar. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht ausgelöst (siehe hierzu LFB/ASP des Büros **HKR, Stephan Müller, Waldbröl**).

5. Hinweise und Festsetzungen

Hinweis Boden

Nach den §§ 8 -10 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Hinweis Altlasten

Eintragungen im Altlastenregister sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Funde sind der Gemeinde Much (Tel. 02245/680, Fax 02245/6850) als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland“, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

Hinweis Niederschlagswasserbeseitigung:

Entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser der Grundstücke vor Ort zu versickern.

Hinweis Starkregenereignisse

Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen bei Starkregenereignissen wird vorsorglich hingewiesen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 Fällzeitbeschränkung für Gehölze (Vögel)

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern.

Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

B 1 Anlage von Gartenflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Anspruch genommen wird, als Vegetationsfläche (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten.

Much, den

Norbert Büscher
(Bürgermeister)