Gemeinde Much

Begründung

zur

Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für die Ortschaft Niedermiebach der Gemeinde Much

Entwurf zur erneuten Veröffentlichung

Stand 10.09.2026

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung 3

2 Geltungsbereich 3

3 Verfahren 5

4 Rahmenbedingungen 7
4.1 Landes- und Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan 8
4.3 Landschaftsplanung 10
4.4 Bestehendes Planungsrecht 11
4.5 Wasserschutzzone 11
4.6 Starkregen 12
4.7 Baugrund 13
4.8 Denkmalschutz 14

5 Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben 15
5.1 Überbaubare Grundstücksfläche 16
5.2 Gewässerschutzstreifen 16

6 Erschließung 17

7 Auswirkungen der Satzung 17
7.1 Städtebauliche Auswirkungen 17
7.2 Umweltbelange 17
7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation 20
7.4 Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten 21

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung

Die Firma herpa print GmbH ist als privater Akteur an die Gemeinde Much herangetreten, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung des Unternehmens in Niedermiebach zu schaffen. Durch die Aufstellung der Satzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) soll der Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dadurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung der Freifläche zwischen den beiden bereits bestehenden Gebäudekomplexen (Werk I und II) des Unternehmens geschaffen.

Der Bereich soll zur Errichtung einer Produktionshalle mit Aufenthaltsräumen und angrenzenden Stellplatz- und Erschließungsflächen der Firma herpa print GmbH entwickelt werden. Mit der Einbeziehungssatzung wird der Standort des ansässigen Unternehmens langfristig gesichert und die benötigte Fläche zur Expansion ermöglicht. Durch die vorhandene Erschließung über die Straße Niedermiebach und die Lage zwischen den bestehenden Gebäuden des Unternehmens eignet sich der Standort besonders, um die Unternehmensstrukturen zu erweitern und Prozesse zu optimieren. Durch die Erweiterungsfläche wird gesichert, dass keine gewerbliche Expansion in der Ortschaft auf umliegende Bereiche erfolgt und das Betriebsgelände einheitlich entwickelt werden kann, sodass die Unternehmensabläufe und Verkehrswege zwischen den Werken zukünftig über das Werksgelände verlaufen.

Um zur Regenwasserbewirtschaftung das bestehende Rückhaltebecken und angrenzende Freiflächen der bestehenden Lagerhalle nutzen zu können, werden die Flurstücke 430 bis 434 zum Teil mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dadurch entsteht in gemeinsamer Betrachtung mit der Abgrenzungssatzung von 1994 eine klare Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang des Wahnbachs und der B56, als gegebene räumliche Grenzen. Die bauliche Nutzung wird im Geltungsbereich auf die Flurstücke 102, 103 und 105 beschränkt, um die bauliche Inanspruchnahme der aktuell bestehenden Freiflächen einzugrenzen und genügend Abstand zum östlich verlaufenden Wahnbach zu gewährleisten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Niedermiebach in Much und erstreckt sich in der Gemarkung Miebach, Flur 2 über die Flurstücke 102, 103, 105, 430 bis 434 und grenzt nördlich und im Westen an die bestehenden Gebäude des Unternehmens herpa print GmbH und die Straße Niedermiebach. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Bach Spiessiefen und im Osten durch den Wahnbach begrenzt.
Aktuell werden die Flurstücke 102, 103 und 105 als Wiesenfläche genutzt. Die Flurstücke 430 bis 434 sind im Bereich des Geltungsbereichs als Rasenfläche angelegt und beinhalten ein Rückhaltebecken für die Entwässerung der Bestandshalle.

Zwischen den Flurstücken 105 und 430 verläuft der Eschensiefen und teilt den Geltungsbereich in zwei Teile. Die zukünftige bauliche Nutzung beschränkt sich auf den nördlichen Teil. Die Erschließung erfolgt von Westen aus über die Straße Niedermiebach.

Abbildung 1:Übersicht Geltungsbereich Bestandssatzung und Einbeziehungssatzung

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3 Verfahren

Nach erfolgter Aufstellung einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Unternehmensstandorts der Firma herpa Print GmbH erfolgte vom Unternehmen ein Antrag im Februar und Dezember 2020 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für das Vorhaben. Am 08.12.2020 wurde vom Ausschuss für Planung, Verkehr, Straßen und Wege der Gemeinde Much der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung nach § 34 BauGB für den Ort Niedermiebach gefasst. Nach Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.06.2021 erfolgte die Offenlage vom 13.09.2021 und die Beteiligung der TÖBs vom 23.09. bis 22.10.2021 mit einer Planzeichnung, Machbarkeitsstudie und landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde ersichtlich, dass das Verfahren als „Abgrenzungssatzung“ nicht zutreffend ist und die veröffentlichten Unterlagen in Umfang und Inhalt größeren Überarbeitungsbedarf aufwiesen. Das Verfahren sollte aus diesem Grund neu aufgerollt werden, sodass das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH für die Fortführung des Verfahrens beauftragt wurden. Ziel ist es, mit vollständig neuen Unterlagen eine erneute Veröffentlichung durchzuführen. Die Abwägung der Offenlage erfolgt im Laufe des Verfahrens und liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Da es sich bei dem Vorhaben um das Einbeziehen von Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, wird das Verfahren von einer Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geändert.

Um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des umliegenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Es dürfen nur einzelne Flächen einbezogen werden, was bedeutet, dass die Flächen nicht auf Grund ihrer Größe konzeptionelle Überlegungen notwendig machen und es muss vertretbar sein, auf einen Bebauungsplan zu verzichten.

Der überarbeitete Geltungsbereich hat eine Größe von 7.825 m² und umfasst entsprechend dem Anlass und Ziel des Verfahrens im Wesentlichen die bisherige Außenbereichsfläche zwischen den beiden Gebäuden der Firma herpa print GmbH und der Außenanlage der südlichen Halle. Westlich grenzt ein weiteres Gebäude an den Geltungsbereich an. Nach Osten bilden der Wahnbach die natürliche Grenze des Siedlungskörpers. Der Betrachtungsraum wird durch die beiden angrenzenden Gebäude des Unternehmens gewerblich geprägt. Westlich der Wiese besteht eine Wegeverbindung der beiden Unternehmenskomplexe. Das Vorhabengebiet befindet sich somit in einer Insellage zwischen den Teilbereichen der Betriebsstätte. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind mit diesen Prägungen als erfüllt anzusehen.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Einbeziehungsbereich umfasst einen unbebauten Bereich der Ortslage Niedermiebach an der Westkante des Siedlungskörpers zur B56 und dem Wahnbach. Die bauliche Entwicklung des Bereichs ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Expansion der ansässigen Nutzung geplant wird, keine neuen Konfliktpotentiale zu erwarten sind und der Siedlungsrand fortan an der natürlichen Grenze des Wahnbachs geschlossen wird. Die geplante Erweiterung der Firma herpa print als nicht störendes Gewerbe ist kein Vorhaben gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und es sind auch keine Natura-2000-Gebiete betroffen. Der Geltungsbereich liegt zudem nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, so dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

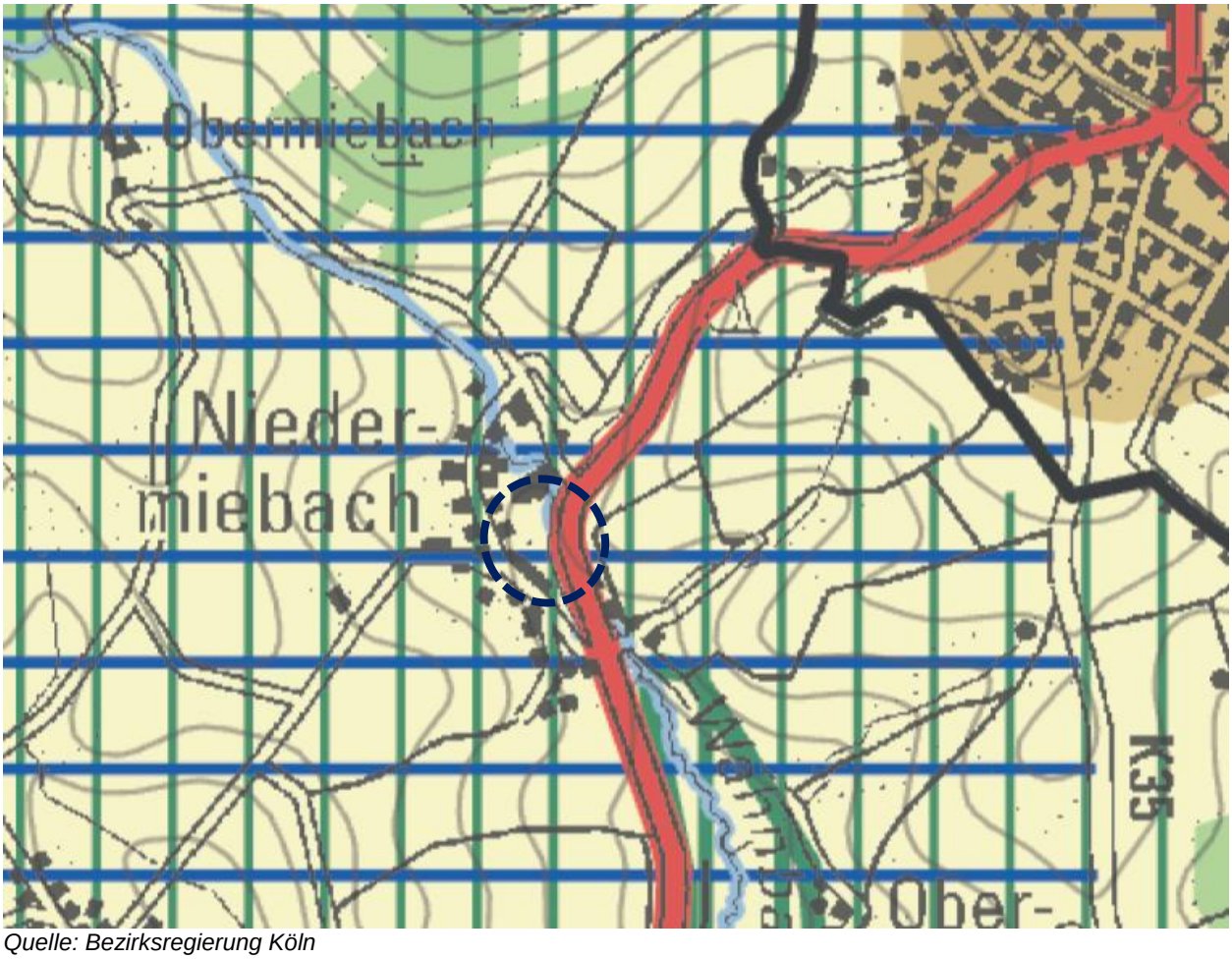
Auf die Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB auch der § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass entsprechend eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die Satzung erstellt werden muss. Diese wird fortan vom Büro landscap[ing] Isabell Piela neu erarbeitet. Benötigter Ausgleich kann zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Vorhabenträgers in unmittelbarer Nähe nördlich des Geltungsbereichs sowie über Biotopwertpunkte über das Ökokonto der Gemeinde Much erfolgen. Ein Umweltbericht ist zwar nicht erforderlich, die umweltrelevanten Belange und Auswirkungen auf die Schutzgüter werden dennoch abgewogen und in einem Fachbeitrag dokumentiert und eigenen Kapitel dieser Begründung zusammengefasst. Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung kann entsprechend des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorgegangen werden. Das bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann. Entsprechend folgt auf der bereits erfolgten Offenlage eine erneute Veröffentlichung.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird im seit 2025 rechtskräftigen Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Des Weiteren werden im Geltungsbereich überlagernd die Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan



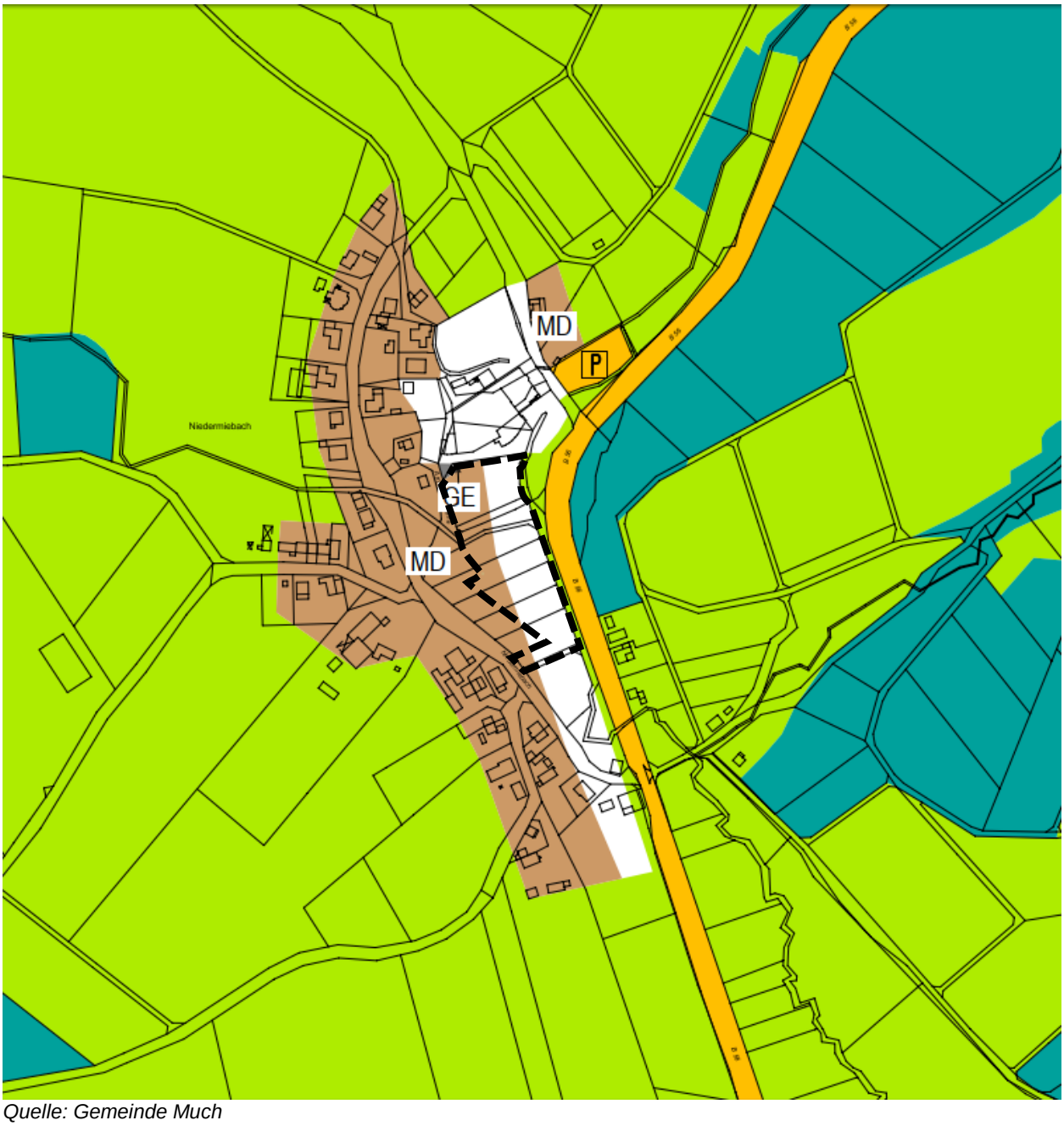
Quelle: Bezirksregierung Köln

Die einzubeziehende Fläche ist aufgrund ihrer Lage am bestehenden Ortsrand und der vorhandenen Prägung dem Siedlungsbereich funktional zuzuordnen. Die Einbeziehung dient der städtebaulichen Abrundung und führt nicht zu einer raumordnerisch relevanten Inanspruchnahme des Allgemeinen Freiraums. Die Ziele und Grundzüge der Regionalplanung werden daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985, fortgeschrieben im Jahr 2012, stellt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Dorfgebiet (MD) und einen kleinen Bereich Gewerbegebiet (GE) dar. Der Großteil des Geltungsbereichs enthält keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

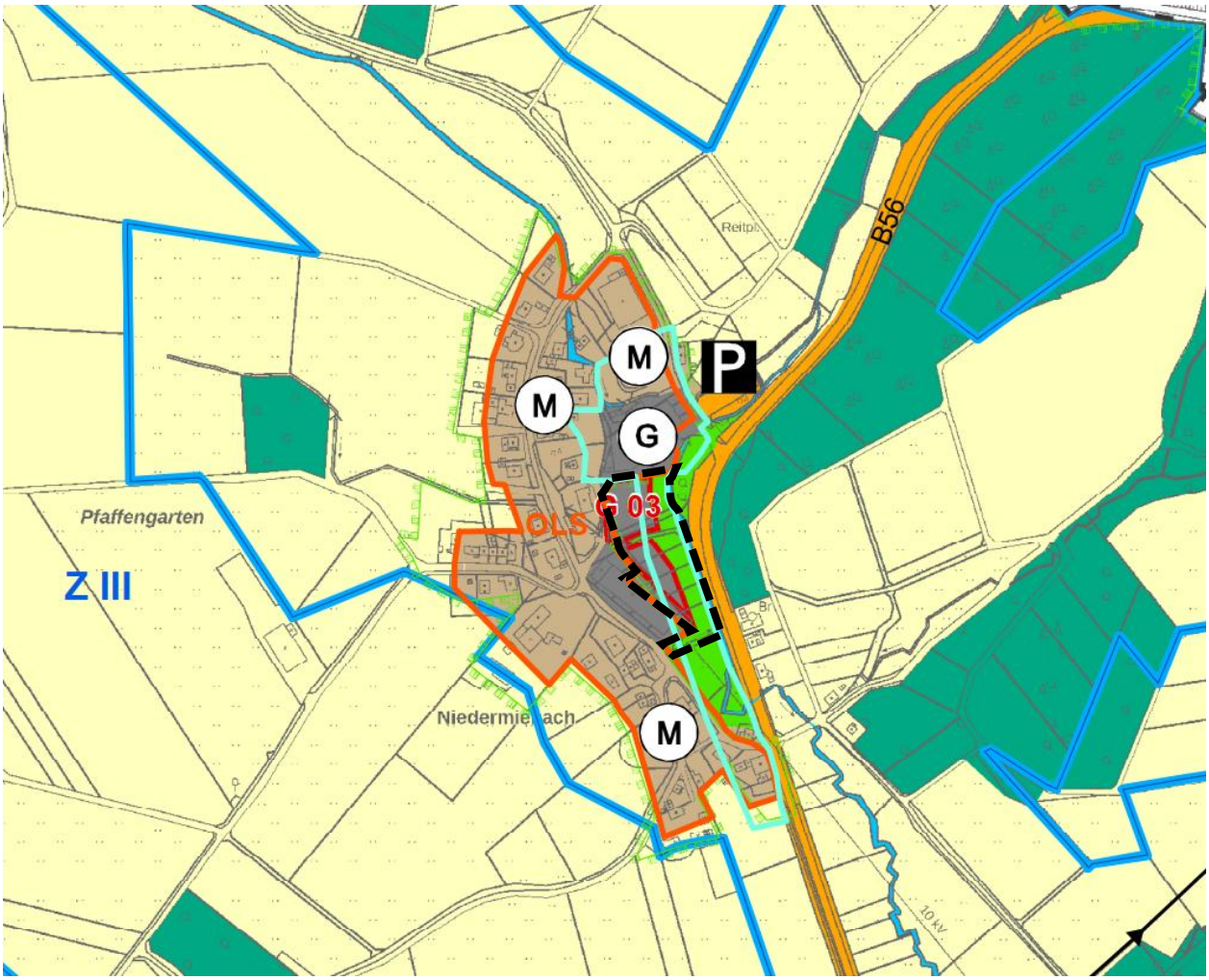
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1985, aus der Fortschreibung von 2012



Quelle: Gemeinde Much

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2020 wird der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und in der östlichen Hälfte als Grünfläche dargestellt. Das Verfahren zur Neuaufstellung ruht aktuell. Die bauliche Entwicklung der Fläche wird durch eine Baugrenze auf den dargestellten Bereich für gewerbliche Nutzung beschränkt.

Abbildung 4: Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2020



Quelle: Planportal, FNP Much

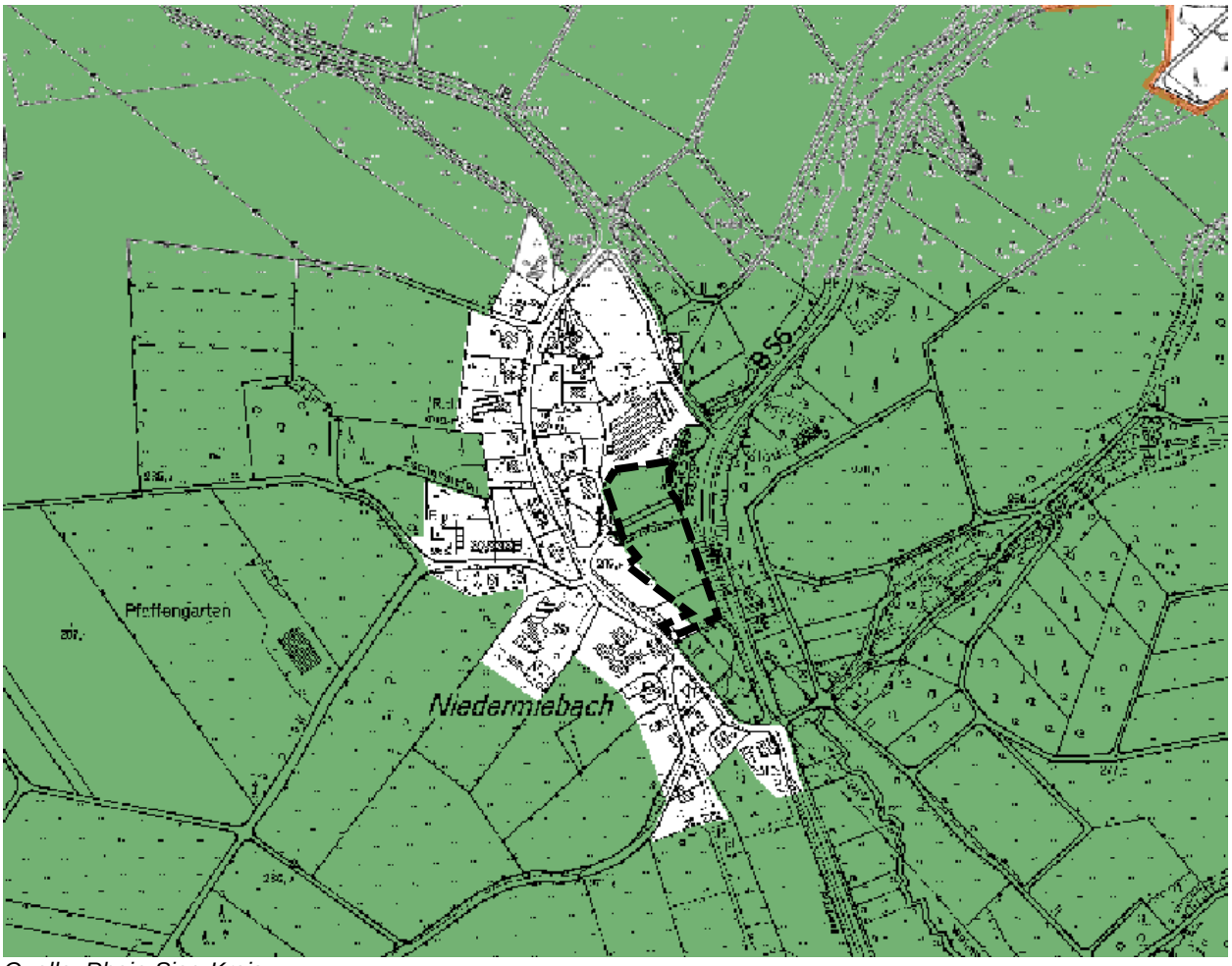
Die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan steht der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht entgegen. Eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unterliegt nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der geringen Flächengröße und des unmittelbaren Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich dient die Satzung der städtebaulichen Abrundung der Ortslage und begründet keine eigenständige Siedlungsentwicklung.

4.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis“ (LSG-5010-0012) vom 31.08.2006. Die einstige Befristung der LSG-Verordnung hat keine Gültigkeit mehr, da nach § 50a LNatschG NRW das Ordnungsbehördengesetz nicht auf Verordnungen des Kapitels 4 anzuwenden ist. Demnach gilt die ordnungsbehördliche Schutzgebietsverordnung auch über ihr 20-jähriges Bestehen.

Schutzziele sind der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Abbildung 5: Ausschnitt Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet



Quelle: Rhein-Sieg-Kreis

Es ist davon auszugehen, dass die Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil den Belangen des Landschaftsschutzes nicht entgegensteht. Aufgrund der geringen Flächengröße, der unmittelbaren Anbindung an die bestehende Ortslage sowie der siedlungsgeprägten Randlage werden die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich beeinträchtigt.

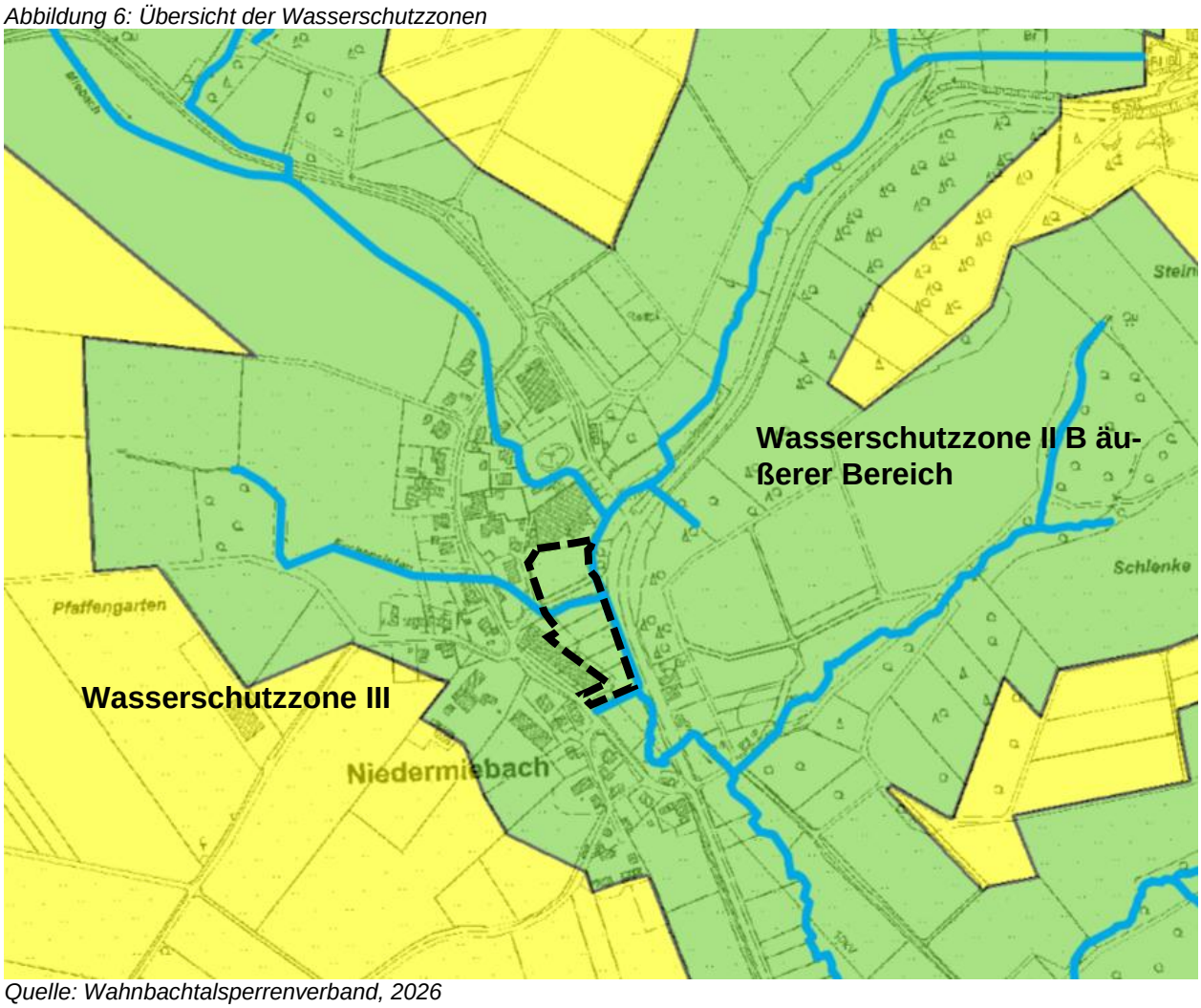
4.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich wird von der bestehenden Ortslagensatzung ausgespart, weshalb der Geltungsbereich als Außenbereich einzustufen ist und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet.

4.5 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone „IIB – äußerer Bereich“ des Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbands (WTV) vom 14.05.1993.

Abbildung 6: Übersicht der Wasserschutzzonen



Quelle: Wahnbachtalsperrenverband, 2026

In Bereichen der WSZ II B - äußerer Beriech sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 6 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre (WSG-VO WTS) Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB genehmigungspflichtig. Daher ist dieses Verfahren mit dem WTV und der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen und muss genehmigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 WSG-VO WTS sind Satzungen verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen oder das Einfügen von baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen. Ein entsprechender Abstand der zukünftigen baulichen Nutzung zum Gewässer wurde mit der UWB und WTV abgestimmt und ist einzuhalten. Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG wurde

im Gespräch mit der Gemeinde Much und dem WTV dieser Abstand auf 10 m abgestimmt.
Des Weiteren ist es im Bereich der Zone II B – äußerer Bereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 WSG-VO WTS verboten, bauliche Anlagen zu errichten, erweitern oder wesentlich zu ändern, ausgenommen:

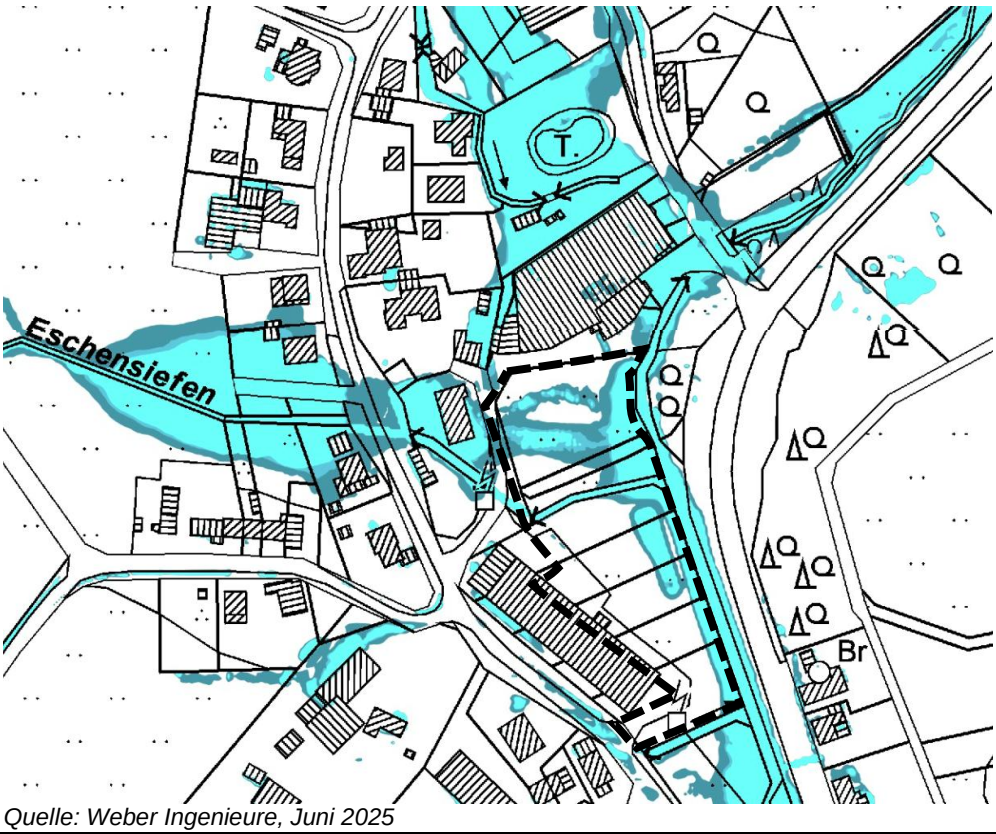
- Anlagen entsprechend rechtmäßig bestehender, mit der UWB abgestimmter planungsrechtlicher Festsetzungen/Festlegungen und
- wenn anfallendes Abwasser bis auf Niederschlagswasser durch eine Kanalisation einer öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet wird oder eine örtliche Abwasserbeseitigung als Ausnahme im Einzelfall mit erhöhten Anforderungen zugelassen wird;

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 11 WSG-VO WTS ist das Einleiten von Abwasser oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund oder in oberirdische Gewässer verboten. Inwieweit bei der Firma herpa print GmbH mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 2 der WSG-VO WTS gearbeitet wird, ist auf Ebene der Baugenehmigung für zukünftige Vorhaben zu überprüfen. Als Abwasser gemäß der Begriffsbestimmung (§ 2 Abs. 2 WSG-VO WTS) gilt auch abfließendes Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen.

4.6 Starkregen

Im Geltungsbereich sind bei einem 50- Jährigen (hellblau), 100-Jährigen (blau) und extremen Niederschlagsereignis Flächen mit einer Einstauhöhe von mindestens 10 cm betroffen. Es ist zu erkennen, dass das Niederschlagswasser von Nordwesten und durch den Eschensiefen aus Westen in Richtung Wahnbach nach Osten fließt, der das Niederschlagswasser nach Süden abführt.

Abbildung 7: VORABZUG Ausdehnung Niederschlagsereignisse



Quelle: Weber Ingenieure, Juni 2025

Abbildung 8: VORABZUG Fließgeschwindigkeit bei einem 100-Jährigen Ereignis

Quelle: Weber Ingenieure, Juni 2025

Bei einem 100-Jährigen Niederschlagsereignis entstehen Niederschlagsströme von 0,2 bis 0,5 m/s (gelb), 0,5 bis 2,0 m/s (orange) und bis über 2,0 m/s (rot) im Einbeziehungsbereich. Bei Betrachtung der Fließrichtungen (blaue Pfeile) ist zu sehen, dass das Niederschlagswasser von Westen aus durch den Siedlungskörper fließt und dabei der Eschensiefen im Bereich der Straße Niedermiebach über die Ufer tritt und Niederschlagswasser über die nördlichen Flächen des Geltungsbereichs in den Wahnbach fließt. Zudem fließt Niederschlagswasser oberirdisch von Nordwesten um das nördliche Bestandsgebäude der Firma herpa print und verläuft auch mittig über die Flurstücke 102, 103 und 105 in den Wahnbach.

Die Hinweise zu möglichen Starkregenereignissen sind im Zuge der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Durch angemessene Vorkehrungen an und um Bauvorhaben können mögliche Überflutungsschäden und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke vermieden werden. Dazu zählen unter anderem die ausreichend dimensionierten Durchlässe für die bestehende und geplante Verrohrung des Eschensiefens.

4.7 Baugrund

Das Ingenieursbüro *Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen* hat im Geltungsbereich eine *Baugrunduntersuchung und –Beurteilung durchgeführt (Overath, 03/2026)*.
Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse stehen im Bereich des Bauvorhabens die nachfolgend beschriebenen Baugrundschichten an: Unter dem Oberboden folgen Bodenschichten mit Auenlehm, Torf, Bachschotter und verwitterter Schluffstein. Aufgrund der nicht ausreichenden Tragfähigkeit des Auenlehms und des Torfs sind

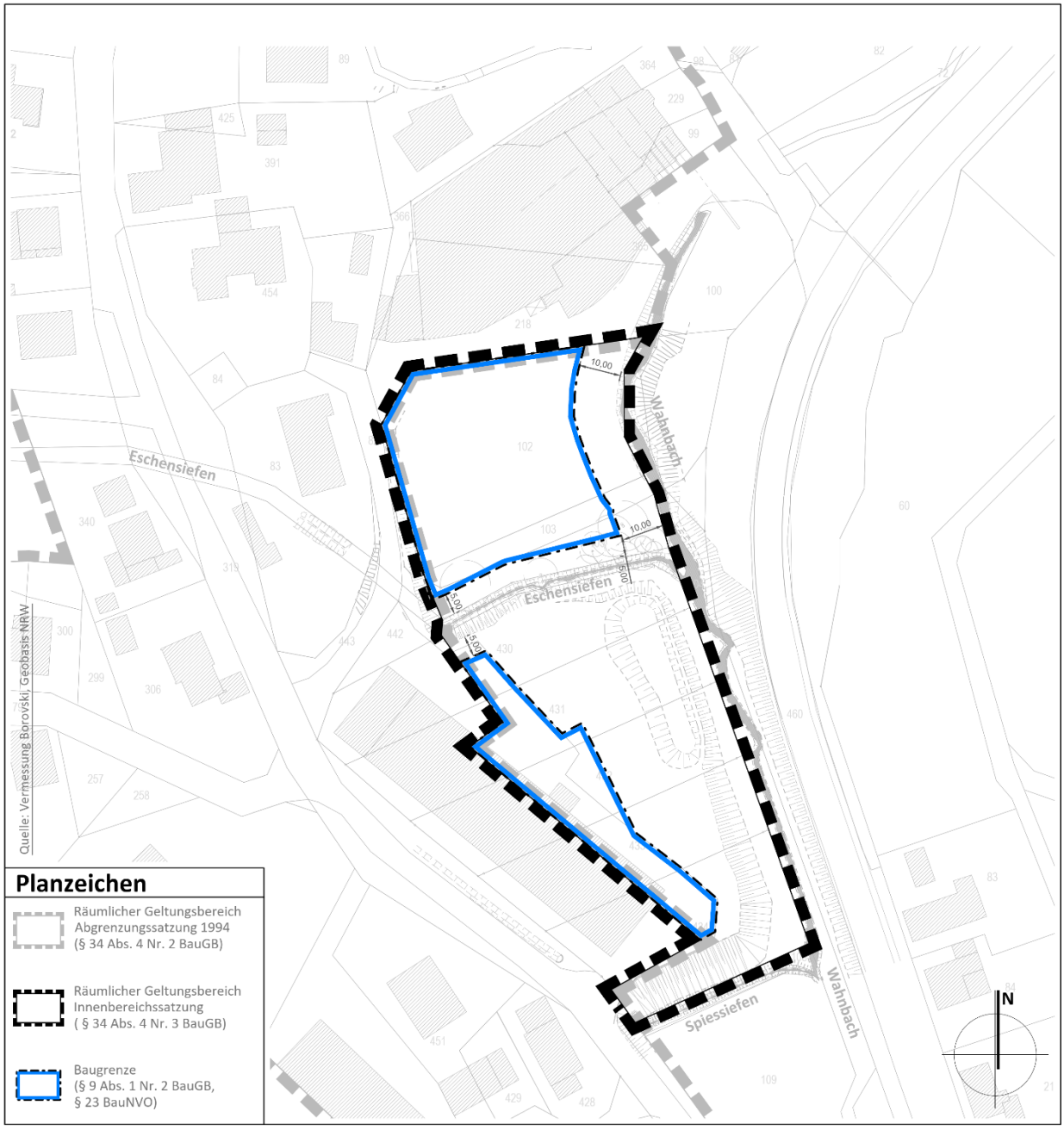
diese ohne weitere Maßnahmen (z. B. Bodenverbesserung etc.) nicht für die Einleitung von hohen Bauwerkslasten(Stützen, tragende Wände etc.) geeignet.

4.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in den Geltungsbereichen der Satzung nicht vorhanden. Im Norden des Plangebiets, unmittelbar südlich des dortigen Werksgebäudes, befand sich die Niedermiebacher Mühle. Die ehemalige Wassermühle am Wahnbach ist auf der preußischen Neuaufnahme von 1894 verzeichnet. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist zudem die Trasse der mittelalterlichen Zeithstraße anzunehmen. Vorsorglich wird der folgende Hinweis in die Einbeziehungssatzung aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Much und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich anzuzeigen.

5 Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Abbildung 9: Einbeziehungssatzung



Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Durch diese Satzung werden die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB sowie nach den ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung.
Vorhaben sind demnach zulässig, wenn sie sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; die Erschließung gesichert ist und die ergänzenden Festsetzungen der Satzung berücksichtigt werden.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

In der Einbeziehungssatzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Demnach dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden zugleich die entlang der Gewässer vorgesehenen Schutzbereiche planungsrechtlich gesichert. Damit wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Wahnbachtalsperrenverbands Rechnung getragen und eine weitere bauliche Inanspruchnahme der gewässernahen Bereiche vermieden.

Insbesondere im südlichen Bereich des bestehenden Werks II der herpa Print GmbH orientiert sich die festgesetzte Baugrenze an der vorhandenen Nutzung. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung des Wahnbachs wird dadurch begrenzt. Auf diese Weise sollen zusätzliche Bodenversiegelungen sowie weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft im Landschaftsschutzgebiet und Übergangsbereich zum Gewässer vermieden und die bestehenden Freiraumstrukturen gesichert werden.

5.2 Gewässerschutzstreifen

Auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden entlang des Wahnbachs und des Eschensiefens Schutzstreifen festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen ausgeschlossen sind. Ziel ist es, die ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer Uferbereiche sowie den Wasserabfluss und die Gewässerunterhaltung zu sichern.

Die Festsetzung orientiert sich an den Funktionen von Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 1 WHG. Die Bemessung erfolgt bei ausgeprägter Böschungsoberkante entsprechend § 38 Abs. 2 WHG ab der Böschungsoberkante. Nach § 38 Abs. 3 WHG beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich grundsätzlich 5,00 m. Da die betroffenen Flächen mit der Einbeziehungssatzung planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden, erfolgt die dauerhafte Sicherung der Schutzstreifen eigenständig auf bauplanungsrechtlicher Grundlage.

Entlang des Eschensiefens wird ein 5,00 m breiter, entlang des Wahnbachs ein 10,00 m breiter Schutzstreifen gesichert. Im südlichen Bereich wird aufgrund der besonderen topografischen Situation mit ausgeprägter Hanglage von einer Festsetzung eines gleichmäßig bemessenen Schutzstreifens entlang des Spiessiefens abgesehen. Der Schutz des Gewässers und seiner angrenzenden Bereiche bleibt hiervon unberührt.

6 Erschließung

Für die bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind die verkehrliche Erschließung, die Entwässerung sowie die notwendigen Versorgungsleitungen (Elektrizität, Trinkwasser, Telekommunikation) sicherzustellen.

Die innere verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll zukünftig über die nördlich und südlich angrenzenden Betriebshöfe des Unternehmens herpa print GmbH erfolgen. Ausreichende Erschließungs- und Wenderadien für den Lieferverkehr werden durch die bestehende innere Erschließung bereits abgedeckt. Die äußere Erschließung des gesamten Betriebsgeländes (Bestand und Erweiterungsfläche) erfolgt im Westen und Norden über die Straße Niedermiebach und ist darüber mit zwei Knotenpunkten an die B56 angeschlossen.

Über die Straße Niedermiebach im Westen kann ein direkter Anschluss an die bestehende Versorgungsinfrastruktur und Abwasser erfolgen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss unter zwingender Berücksichtigung der Vorschriften des WTVs und den Vorschriften zur Lage in der Gewässerschutzzone II B - äußerer Bereich erfolgen und ist auf Genehmigungsebene zu prüfen. Im Zuge des Vorhabens soll der Bachdurchlass des Eschensiefens im Bereich der Straße Niedermiebach erneuert und vergrößert werden. Anfallendes Niederschlagswasser auf befestigten Flächen soll vorbehandelt über ein geplantes Regenrückhaltebecken verzögert in den Wahnbach eingeleitet werden. Die Böschung und Bachsohle im Bereich der Einleitungsstelle wird entsprechend befestigt.

7 Auswirkungen der Satzung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Satzung wird ein Teilbereich mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um den Bedarf an Expansionsflächen des ansässigen Unternehmens zu decken. Damit wird die Wettbewerbsfähigkeit des lokalen Traditionsunternehmens herpa print GmbH gefördert, und die lokale Wirtschaft durch den seit 70 Jahren bestehenden Unternehmensstandort langfristig gesichert.
Die Einbeziehung von Teilflächen des Außenbereichs erfolgt an sinnvoller Stelle zwischen den bestehenden Unternehmensstandorten, wodurch sich der Standort zukünftig zusammenhängend entwickeln kann. Hierbei wird die bestehende Raumkante des Siedlungskörpers in Richtung Osten zum Wahnbach geschlossen und es erfolgt keine Ausdehnung in die freie Landschaft. Durch die Einbeziehung der Teilbereiche der Flurstücke 430 bis 434 wird im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser Fläche für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze auf ein Minimum reduziert und ausreichend Abstand zukünftiger Bebauung zum Wahnbach gesichert.

7.2 Umweltbelange

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen werden die von der Satzung

berührten Umweltbelange sowie die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Satzungsaufstellung ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Das Büro *landscap[ing] Isabell Piela, 53639 Königswinter-Uthweiler,* hat einen *landschaftspflegerischen Fachbeitrag, September 2026* und eine *Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, September 2026,* erarbeitet.
Durch das Vorhaben treten während der bzw. durch die Bautätigkeit (baubedingte) potentielle Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren Flora, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch und Fauna auf. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Sicherungs- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend je Schutzgut zusammengefasst.

Schutzgut Boden
Durch die Errichtung der Lager- und Produktionshalle, die Herstellung der Verkehrsflächen sowie die erforderlichen Gelände- und Entwässerungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Insgesamt werden rund 1.900 m² dauerhaft versiegelt, wodurch natürliche Bodenfunktionen, insbesondere Filter-, Puffer-, Speicher- und Versickerungsfunktionen, verloren gehen. Weitere Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Umlagerungen und Aufschüttungen, bauzeitliche Verdichtungen sowie durch die Herstellung von Leitungsgräben, den Ausbau des Durchlasses des Eschensiefens und die Befestigung der Uferböschung am Wahnbach.
Zur Minderung der Auswirkungen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Boden hat gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen, Bodenarbeiten fachgerecht und möglichst bei geeigneter Witterung durchzuführen sowie Aushubmaterial nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Materials ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht beanspruchte Flächen, insbesondere der 10 m breite Abstandsstreifen zum Wahnbach, sind von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen freizuhalten. Zudem sind Maßnahmen gegen Schadstoff- und Sedimenteinträge, eine fachgerechte Lagerung von Baumaterialien sowie ein sicherer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorzusehen. Bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Befahren von Böden darf nur bei nachgewiesener Tragfähigkeit unter Nutzung von Maschinen mit einem auf die örtlichen Bodenverhältnisse abgestimmten Bodendruck erfolgen

Schutzgut Wasser:
Durch die geplante Neuversiegelung von rund 1.900 m² gehen bisherige Versickerungsflächen verloren, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss erhöht wird. Da das Plangebiet innerhalb der Zone IIB des Wasserschutzgebietes „Wahnbachtalsperre“ liegt, sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten. Zum Schutz des Wahnbachs wird entlang des Gewässers ein mindestens 10 m breiter, dauerhaft von Bebauung und Baustellennutzungen freizuhaltender Pufferstreifen vorgesehen. Die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Verrohrung des Eschensiefens führt lokal zu Eingriffen in die Gewässerstruktur und die bereits eingeschränkte ökologische Durchgängigkeit. Durch den vergrößerten Rohrquerschnitt wird zugleich das Abflussvermögen verbessert. Bauzeitlich sind eine

Umleitung oder ein Überpumpen des Gewässers sowie Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich. Im Bereich der Einleitstelle in den Wahnbach wird die Böschung durch Wasserbausteine gesichert, wodurch die vorhandene Uferstruktur punktuell verändert wird. Mögliche Sediment- und Schadstoffeinträge werden durch Sedimentsperren, die Filterung von Baugrubenwasser, eine fachgerechte Lagerung von Boden und Baustoffen sowie einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen minimiert. Arbeiten im Gewässer- und Uferbereich sollen möglichst bei trockener Witterung und außerhalb von Hochwasserzeiten erfolgen. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und
Treibstoffverluste aufweisen. Bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wirksam begrenzt werden.

Schutzgut Flora

Durch den Bau der Lager- und Produktionshalle, die Herstellung der Verkehrsflächen und die Entwässerungsanlagen werden bestehende Vegetationsstrukturen dauerhaft beeinträchtigt. Insgesamt werden rund 1.900 m² Wiesenfläche versiegelt, darunter etwa 900 m² gesetzlich geschütztes Nass- und Feuchtgrünland gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 42 LNatSchG NRW. Weitere rund 200 m² dieser Biotopfläche werden durch Arbeitsbereiche dauerhaft überformt. Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme erforderlich; der Verlust soll durch die Entwicklung einer gleich großen Ersatzfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Für die südliche Zufahrt müssen zudem zwei Bäume gefällt werden; weitere Gehölze entlang des Eschensiefens können teilweise auf den Stock gesetzt werden, um ein späteres Wiederaustreiben zu ermöglichen. Temporär beanspruchte Rasen- und Wiesenflächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht wiederhergestellt. Ergänzend trägt die vorgesehene Dachbegrünung zur ökologischen Aufwertung bei. Die Flächeninanspruchnahme und Gehölzeingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen; angrenzende Vegetationsbestände und insbesondere das geschützte Feuchtgrünland sind während der Bauzeit durch feste Schutzzäune und geeignete Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Im Übrigen wird auf die Vorschriften gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) verwiesen, die ebenfalls als verbindlich gelten und entsprechend in die Ausführungsplanung und Ausschreibungen aufzunehmen sind. Zudem sind die Auflagen der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort zu beachten.

Schutzgut Fauna und Artenschutz

Das Plangebiet besitzt insbesondere für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten eine Bedeutung als Jagd- beziehungsweise Nahrungshabitat. Geeignete Fledermausquartiere werden nicht unmittelbar beansprucht, können jedoch durch Licht-, Lärm- und Kulissenwirkungen beeinträchtigt werden. Die betroffenen Gehölze können zudem ubiquitären Vogelarten als Brutstandort dienen, wodurch es zu potentiellen Tötungen durch Baufeldräumungen kommen kann. Für Amphibien ist vor allem der Wahnbach als potenzielles Fortpflanzungsgewässer des Feuersalamanders relevant; Gefährdungen können insbesondere durch Sediment- und Stoffeinträge sowie die Verschleppung von Krankheitserregern entstehen. Planungsrelevante Reptilienarten und erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger Säugetierarten sind nicht zu erwarten. Zur

Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölz- und Vegetationseingriffe außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Licht- und Lärmemissionen zu minimieren, angrenzende Gehölze zu schützen, ein verbindliches Hygieneprotokoll für Arbeiten in Gewässernähe umzusetzen und Sedimenteinträge in den Eschensiefen und den Wahnbach zu verhindern. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich artenschutzrechtlicher Betroffenheit sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Schutzgüter Klima, Luft und Mensch
Während der Bauphase entstehen vorübergehend Staub- und Abgasemissionen, deren Auswirkungen im Wesentlichen auf das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld begrenzt bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse, der Luftqualität oder des Menschen sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Versiegelung führt lokal zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung und einer stärkeren Erwärmung befestigter Flächen. Das vorgesehene Gründach wirkt diesen Effekten teilweise entgegen und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Schutzgut Landschaftsbild
Durch die Errichtung der Lager- und Produktionshalle und der zugehörigen Verkehrsflächen wird das Landschaftsbild am südöstlichen Ortsrand verändert. Das Gründach sowie der weitgehende Erhalt der Gehölzkulisse entlang des Eschensiefens mindern die optischen Auswirkungen und binden die neue Bebauung in die Umgebung ein.

7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation

Durch das Vorhaben besteht im Plangebiet ein Kompensationsbedarf von 31.451 Biotopwert-Punkten (BW-Punkten)**.** Durch den Eingriff werden auf einer Fläche von rund 1.100 m² Teile eines nach § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG NRW besonders geschützten Biotops des Typs NEC0 („Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen“) überprägt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird dieser Verlust flächengleich an anderer Stelle in Niedermiebach kompensiert.
Die Kompensation des Eingriffs ist innerhalb des Plangebietes zum Hallenneubau nicht vollständig möglich. Hierfür wird auf eine externe Fläche des Vorhabenträgers nördlich des Planvorhabens ausgewichen. Dies umfasst 4.526 m². in der Gemarkung Miebach, Flur 004, auf Teilen der Flurstücke 46 und 69. Durch die Entwicklung einer Nass- und Feuchtgrünland sowie die Grünlandextensivierung mit angrenzendem Gebüschstreifen auf den Ausgleichsflächen kann ein Biotopwertgewinn von insgesamt 25.778 BW-Punkten erzielt werden.
Die Gegenüberstellung ergibt, dass durch den Eingriff des geplanten Hallenneubaus in Natur und Landschaft, nach Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, ein Kompensationsdefizit von 5.673 BW-Punkten besteht, welches über das Ökokonto der Gemeinde Much abgegolten wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen und artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen werden.

Sicherungs-, Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, Wiederherstellungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind umzusetzen. Soweit erforderlich, erfolgt die rechtli-

che Sicherung der Einhaltung und Durchführung von Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Much und dem Vorhabenträger.

7.4 Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

Der Antragsteller trägt die Kosten für die Erarbeitung dieser Satzung sowie für erforderliche Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrags innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Much, den

Karsten Schäfer
(Bürgermeister)