



GEMEINDE MUCH

Begründung

zur

3. Erweiterung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Leverath der Gemeinde Much

Stand: 20.04.2023

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . Stadtplaner AKNW
Jana Brochhagen . M. Sc. Raumplanung . Stadtplanerin AKNW

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Verfahren	4
4. Rahmenbedingungen	6
4.1 Landes- und Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Landschaftsplan	6
4.4 Bestehendes Planungsrecht	7
7. Auswirkungen der Satzung	7
7.1 Städtebauliche Auswirkungen	7
7.2 Umweltbelange	8
8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten	9

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung

Die 3. Erweiterung der Innenbereichssatzung „Leverath“ im Rahmen einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird nach einem entsprechenden Bürgerantrag gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr, Straßen und Wege vom **xx.xx.xxxx** erarbeitet, um einzelne Außenbereichsflächen im Süden des Siedlungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Innenbereichssatzung „Leverath“ wurde nach Aufstellung im Jahr 1997 bereits zweimal geändert und um einzelne Außenbereichsflächen ergänzt. Im Rahmen einer 1. Änderung, die seit dem 21.06.1999 rechtskräftig ist, wurde ein Teilbereich des Flurstücks 41 in der Flur 23, Gemarkung Bennrath in das Satzungsgebiet einbezogen. In einer 2. Änderung mit Rechtskraft seit dem 03.09.2007 wurde das Satzungsgebiet um die Flurstücke 88, 89, 90, 91 und 92 in der Flur 23, Gemarkung Bennrath ergänzt.

Mit der 3. Erweiterung soll das Satzungsgebiet um drei weitere Ergänzungsbereiche ergänzt werden. Durch die Hinzunahme der betroffenen Flächen, auf denen die Errichtung von weiteren Wohngebäuden vorgesehen ist, kann ein städtebaulich sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung hin zum Außenbereich gebildet werden. Die einzubeziehenden Flächen werden durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im Siedlungsbereich „Leverath“ geprägt und werden einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst drei Erweiterungsbereiche in der Ortschaft Leverath, die südlich des Hauptortes liegt. Die Erweiterungsbereiche umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 0,85 ha. Der Ergänzungsbereich 1 umfasst in der Gemarkung Bennrath, Flur 23 die Flurstücke 9 teilweise, 29 teilweise und 45 teilweise sowie in der Flur 24 die Flurstücke 93, 94, 107, 108 und 109. Im Ergänzungsbereich 2 wird das Flurstück 11 der Flur 24 einbezogen. Ein Teilbereich des Flurstücks 1 in der Flur 24, Gemarkung Bennrath sowie ein Teilbereich des Flurstücks 19 der Flur 23 bilden den Ergänzungsbereich 3.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden entsprechend der Darstellung in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 1000), die Bestandteil der Satzung ist, festgelegt.

Der Ergänzungsbereich 1 liegt im Westen der Ortslage. Im nördlichen Teilbereich besteht eine Gartenfläche. Der südliche Teilbereich stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weidefläche dar. Der Ergänzungsbereich 1 wird durch die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung sowie eine Hofanlage geprägt. Die Wohnbebauung besteht vorrangig aus freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dach darstellt. Die Flächen des

Ergänzungsbereichs 1 wird durch einen Wirtschaftsweg erschlossen, der nach wenigen Metern an die Hauptstraße anbindet.

An den Ergänzungsbereich 2 grenzt im Norden ebenfalls eine bestehende Wohnbebauung. Die sich dort befindenden Wohngebäude stellen sich auch als freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dach dar. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen an den Geltungsbereich. Der Ergänzungsbereich 2 wird über die östlich angrenzende Hauptstraße erschlossen.

Der Ergänzungsbereich 3 wird durch die im Norden und Westen angrenzende Bebauung geprägt. Im Süden grenzt eine Wiesen- und Weidefläche an. Die Erschließung ist über eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße gegeben.

Der Siedlungsbereich Leverath wird insgesamt durch die Straße „Leverath“ erschlossen, die im Osten an die Wahnbachtalstraße (L189) anbindet.

3. Verfahren

Um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, müssen die unbebauten Außenbereichsflächen in unmittelbarer Nähe zu einem bebauten Bereich liegen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt sein. Weiterhin dürfen lediglich „einzelne Außenbereichsflächen“ einbezogen werden. Das heißt, dass die einbezogenen Flächen nicht so groß sein dürfen, dass für eine mögliche Bebauung konzeptionelle Überlegungen erforderlich werden. Die Flächen müssen auf eine Größe beschränkt werden, die es vertretbar erscheinen lässt, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, also kein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Ergänzungsbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 4.630 m². Im Norden und Osten grenzt der Ergänzungsbereich unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Planungsrechtlich ist der Ergänzungsbereich aktuell dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Im Ergänzungsbereich 2 soll eine Fläche von ca. 2.080 m² einbezogen werden, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung auch in Richtung Süden mit ein oder zwei Einfamilienhäusern fortzuführen. Auch der Ergänzungsbereich 2 ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass auch hier die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind.

Der Ergänzungsbereich 3 wird durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung geprägt und wird so der Ortsrandarrondierung dienen. Er umfasst eine Fläche von rund 1.790 m². Planungsrechtlich ist der Ergänzungsbereich 3 ebenfalls dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind auch hier erfüllt.

Darüber hinaus bestehen für Ergänzungssatzungen folgende rechtliche Anforderungen:

- *Die Aufstellung der Satzungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).*

Der räumliche Geltungsbereich der drei Ergänzungsbereiche greift nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinaus, sondern ermöglicht lediglich eine sinnvolle Ergänzung der in der Örtlichkeit bereits bestehenden Bebauung. Es wird demnach keine erhebliche räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum ermöglicht. Der Ortsrand wird arrondiert.

- *Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

- *Es dürfen keine Natura-2000 (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).*

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung bestehen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete.

- *Das Plangebiet darf nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben liegen, 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).*

Das Plangebiet liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte, dass Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Auf die Ergänzungssatzung sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für den Bereich der Ergänzungssatzung die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden ist.

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung erfüllt werden, wurde am **xx.xx.xxxx** dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Innenbereichssatzung „Leverath“ entsprochen.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (vereinfachtes

Verfahren) entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden darf. Die Gemeinde Much wird dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchführen.

Bezüglich der Bekanntmachung und des Inkrafttretens sind die Vorschriften des § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist den Satzungsunterlagen eine Begründung im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Ein Umweltbericht entfällt demnach. Die relevanten Umweltbelange werden dennoch in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der durch die Ergänzung der Innenbereichssatzung ermöglichten zusätzlichen Versiegelung wird zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Zur abschließenden Betrachtung der Artenschutzbelange wird außerdem eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Die Ergebnisse der beiden Fachgutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Satzungsunterlagen einfließen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem liegt der Siedlungsbereich „Leverath“ innerhalb einer Fläche, die regionale Grünzüge darstellt sowie in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Much (Fortschreibung im Jahr 2021) ist der Satzungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Erweiterung der Innenbereichssatzung ist dennoch möglich, da der Satzungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Satzungsgebiet vor liegt.

4.3 Landschaftsplanung

Im Norden, Osten und Süden des Siedlungsbereiches „Leverath“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet mit der Objektkennung LSG-5010-0012 an, welches im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis“ des Rhein-Sieg-Kreises ausgewiesen und am 31.08.2006 bekannt gemacht wurde. In ca. 50 m Entfernung zum Ergänzungsbereich 3 stellt der Landschaftsplan außerdem ein schutzwürdiges Biotop mit der Bezeichnung „Wahnbachtal von Losskittel bis Hillesheim

mit Herrrenteich“ und der Biotopkatasternummer BK-5010-043 dar. Die Ergänzungsbereiche ragen weder bis in das Landschaftsschutzgebiet noch in das schutzwürdige Biotop hinein, weshalb davon auszugehen ist, dass dem Vorhaben keine Ziele der Landschaftsplanung entgegenstehen.

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 3. Erweiterung der Innenbereichssatzung besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine sonstige Satzung nach §§ 34 oder 35 BauGB. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher aktuell nach § 35 BauGB.

5. Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsbereichen richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden. Demnach müssen sich künftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

6. Erschließung

Die Grundstücke in Leverath sind erschlossen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass sich durch die gemäß der Satzung allein zulässigen Umnutzungen und Neubauten keine zusätzlichen Erschließungsanforderungen ergeben.

7. Auswirkungen der Satzung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Gemeindegebiet entsprochen, zu dessen Deckung einzelne Ergänzungsbereiche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden können. Andererseits werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf den baulichen Bestand und dessen geringfügige Erweiterung in den Ergänzungsbereichen 1 und 3 mögliche Fehlentwicklungen vermieden, eine umfängliche Nachverdichtung über die Grenzen des Innenbereichs hinweg, kann hier nicht entstehen. Der Ergänzungsbereich 2 wird die bereits im Norden an den Ergänzungsbereich anschließende, straßenseitige Bebauung sinnvoll in Richtung Süden fortführen.

7.2 Umweltbelange

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [*Uwedo Umweltpanung Dortmund: Erweiterungssatzung in Much-Leverath. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung). Dortmund, 07.02.2022*]. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I wurde zunächst noch für einen abweichenden Geltungsbereich erarbeitet, der nicht die Flächen des Ergänzungsbereichs 3 umfasst. Das Gutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung an den aktuellen Geltungsbereich angepasst. Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Artenschutzbewertung nicht wesentlich ändern wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen beziehungsweise die Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem Vorhaben ist daher nicht erforderlich. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, weist das Gutachten darauf hin, dass eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vögel, als nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September, erfolgen muss. Ferner empfiehlt das Gutachten das Umhängen der Hornissenkästen und Futter- und Nistkästen, die sich an den Stieleichen im Osten des Ergänzungsbereichs 2 entlang der Erschließungsstraße „Leverath“ befinden, sobald eine Rodung der Baumreihe erfolgen soll.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in den Textteil der Satzung übernommen. Unter Berücksichtigung dieser üblichen Vermeidungsmaßnahmen tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Natur und Landschaft

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung zu vermeiden bzw. auszugleichen, wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher mögliche zu berücksichtigende Maßnahmen aufzeigen wird.

Wasser

Der Geltungsbereich der drei Ergänzungsbereiche liegt in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre. Der nördliche Teil des Ergänzungsbereichs 1 sowie ein untergeordneter Teil des Ergänzungsbereichs 3 liegen in der Wasserschutzzone IIB. Um auch zukünftige keine Gewässerflächen zu beeinträchtigen, ist die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Der Satzungstext enthält einen entsprechenden Hinweis.

Boden, Altlasten

Durch die Erweiterung der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Versiegelung von Boden geschaffen. Da die Ergänzungsbereiche jedoch voll erschlossen sind und der Siedlungsrand in den jeweiligen Bereichen abgerundet wird, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vertretbar bewertet.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich im Satzungsgebiet keine Kultur- oder Sachgüter.

8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

Der Antragsteller trägt die Kosten für die Erarbeitung dieser Satzung.

Much, den

gez. Norbert Büscher
Bürgermeister