

Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Gemeinde Much
Der Bürgermeister
FB 3 – Gemeindeentwicklung u. Bauen
Hauptstr. 57
53804 Much

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung**

- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Herr Gansen
Zimmer 5.21
Telefon
Telefax

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
27.02.2024

Mein Zeichen
01.3/Ga

Datum
04.04.2024

3. Erweiterungssatzung für die Ortschaft Leverath

Sehr geehrte Frau Kemmerling,
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des **Bauaufsichtamts** des Rhein-Sieg-Kreises wird der geplanten 3.
Erweiterung der Satzung Leverath widersprochen, da sie rechtswidrig sein dürfte.

Nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen
Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend
geprägt sind.

Zunächst ist die in Ziffer 4.2 der Begründung gemachte Aussage, dass der Flächen-
nutzungsplan keine Rolle spielt, weil der Satzungsbereich nicht landwirtschaftlich
geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, nicht
zutreffend. Die genannten Gründe sind nämlich die Voraussetzungen für eine
Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB und nicht für eine Erweiterungs-
satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Eher das Gegenteil ist der Fall – eine Landwirtschaftliche Fläche spricht vielmehr
dafür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Frage steht (Ernst/Zinkahn §
34 BauGB, Rn 117).

Dies ist hier der Fall, denn es kann nicht mehr von einzelnen Außenbereichsflächen
gesprochen werden.

Die westlich gelegenen Flächen haben eine Größe von über 3.000 m². Angrenzende Bereiche, die diese Grundstücke prägen sollen, sind nicht erkennbar. Denn nördlich der Straßenparzelle 29 befindet sich auf der gesamten Länge lediglich ein Anwesen. Unabhängig davon ist auch die Einbeziehung der gesamten Grundstückstiefe nicht zu rechtfertigen.

Selbst eine Beschränkung auf Parzelle 9 (als Abrundung) ist kritisch, da die umgebenden Gebäude in westliche und nördliche Richtung landwirtschaftliche Gebäude sind, die zur angrenzenden Hofstelle gehören.

Ebenfalls nicht begründen lässt sich die Einbeziehung der südlich gelegenen Fläche des Flurstücks 11 mit einer Größe von über 2.000 m². In südliche Richtung ist der Ortsteil geradlinig abgerundet und die Örtlichkeit (Topografie, o. ä.) bietet keinen Anlass, diese Fläche (städtebaulich unerwünscht) in die freie Landschaft auszubauen.

Auch für die dritte, südöstlich gelegene Fläche fehlt die Voraussetzung nach § 34 BauGB. Nach dem Luftbild zu urteilen würde sie lediglich über einen Gemeindeweg erschlossen, an dem sich nur ein einzelnes, fernab des Bebauungszusammenhangs stehendes Wohnhaus befindet. Darüber hinaus sollen Flächen einbezogen werden, die sich über 40 m bzw. 50 m entfernt von der jeweiligen Erschließung in 2. Baureihe liegen.

Daher liegen die Voraussetzungen für die beabsichtigte Satzungserweiterung nicht vor.

Unabhängig davon wurden zur Planung nachfolgende Anregungen vorgebracht:

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Auf Grund der durch den Klimawandel bedingten Zunahme von Starkregenereignissen und Hitzewellen, die durch neue Bauflächen und somit versiegelten Flächen begünstigt werden, wird empfohlen, dem mit entsprechenden Maßnahmen entgegenzuwirken, wie z.B. mit Dach- und Vertikalbegrünung, Entwässerungsmulden statt Straßenabläufen, sowie Regenzysternen und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauch- oder Prozesswasser.

Bodenschutz

Durch die Erweiterung der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden geschaffen. Die geplanten Versiegelungen in diesen Bereichen haben einen vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge.

Der Aussage, dass die Ergänzungsbereiche voll erschlossen sind und der Siedlungsrand in den jeweiligen Bereichen abgeschlossen wird und daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vertretbar angesehen werden, kann nicht gefolgt werden.

Im Plangebiet stehen fruchtbare Böden (hier: Parabraunerden) mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit, wie in der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW im Maßstab 1:50.000 dargestellt, an.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

Zudem sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Angaben hierzu enthält die beigefügte „Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) – A Schutzgüter Boden und Fläche“, die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/ argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen.

Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018)
- oder
- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden:

(https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php)

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).

Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Gegen die Erweiterung bestehen wasserrechtlich keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgenden Hinweise beachtet werden:

Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre sind einzuhalten. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich zu beachten.

Der Wahnbachtalsperrenverband ist am Verfahren zu beteiligen. Gemäß §5 Abs. (1) Nr. 2.-6. sind in der Zone II B außen Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Satzungen genehmigungspflichtig. Anträge sind beim Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises rechtzeitig zu stellen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Teile des Erweiterungsbereiches 3 auf Flurstück 19 können sich innerhalb der „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis“, ordnungsbehördliche Verordnung der Bez.-Reg. Köln vom 31. August 2006, wenn auch geringfügig oder der Maßstäblichkeit der VO geschuldet, befinden.

Zum Verfahrensschritt der Offenlage sollten die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 mit Stand 02/2022 um die nicht begutachteten Bereiche ergänzt, in diesem Zuge aktualisiert und ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) wie angekündigt vorgelegt werden. Es wird gebeten, den Hinweis auf die Art „Rohrammer“ zu verifizieren.

Bei der Bewertung der vorgezeichneten Eingriffe wie auch der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die einschlägigen Bewertungsverfahren anzuwenden. Der Rhein-Sieg-Kreis favorisiert dabei das Verfahren nach Ludwig/Froelich und Sporbeck.

Externen Ausgleichsflächen nach Bauplanungsrecht und Artenschutzrecht sowie die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen sollen nach Art und Umfang in den textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung oder in der Begründung hinreichend konkret beschrieben werden. Um eine Zuordnung der Fläche/n als Bestandteil der Satzung zu ermöglichen, ist die Darstellung in einer Karte/Abbildung und die Angabe der Katasterbezeichnung erforderlich.

Für die Aufnahme in den Bebauungsplan werden Hinweise zu folgenden Regelungsinhalten empfohlen:

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zu Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



R. Gansen

Anlage: – Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung

Sehr geehrte Frau Kemmerling,
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bauaufsichtamts des Rhein-Sieg-Kreises wird der geplanten 3.
Erweiterung der Satzung Leverath widersprochen, da sie rechtswidrig sein dürfte.

Nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen
Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend
geprägt sind.

Zunächst ist die in Ziffer 4.2 der Begründung gemachte Aussage, dass der Flächen-
nutzungsplan keine Rolle spielt, weil der Satzungsbereich nicht landwirtschaftlich
geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, nicht
zutreffend. Die genannten Gründe sind nämlich die Voraussetzungen für eine
Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB und nicht für eine Erweiterungs-
satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Eher das Gegenteil ist der Fall – eine Landwirtschaftliche Fläche spricht vielmehr
dafür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Frage steht (Ernst/Zinkahn §
34 BauGB, Rn 117).

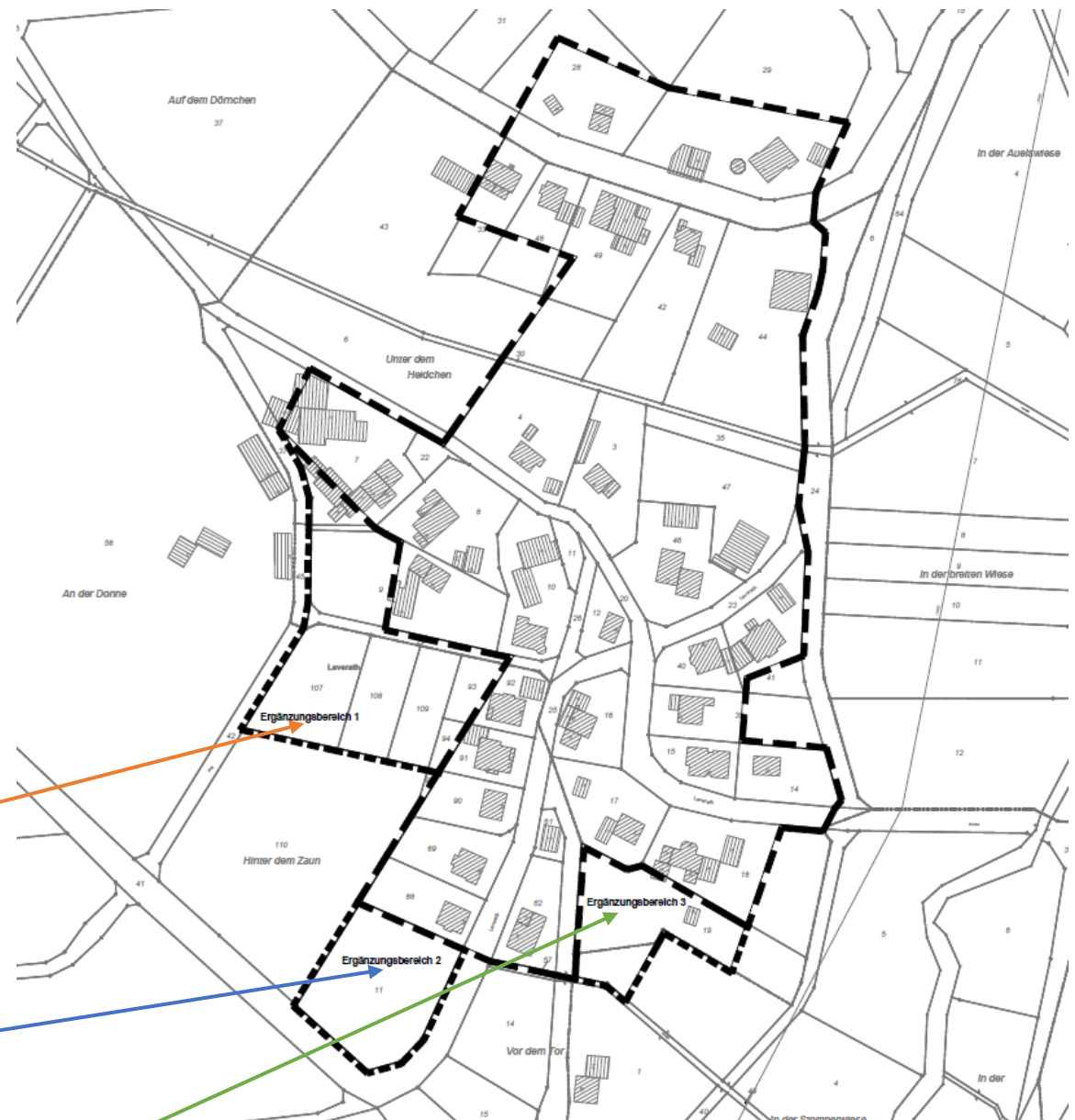
Dies ist hier der Fall, denn es kann nicht mehr von einzelnen Außenbereichsflächen
gesprochen werden.

Die westlich gelegenen Flächen haben eine Größe von über 3.000 m². Angrenzende
Bereiche, die diese Grundstücke prägen sollen, sind nicht erkennbar. Denn nördlich
der Straßenparzelle 29 befindet sich auf der gesamten Länge lediglich ein Anwesen.
Unabhängig davon ist auch die Einbeziehung der gesamten Grundstückstiefe nicht zu
rechtfertigen.

Selbst eine Beschränkung auf Parzelle 9 (als Abrundung) ist kritisch, da die
umgebenden Gebäude in westliche und nördliche Richtung landwirtschaftliche
Gebäude sind, die zur angrenzenden Hofstelle gehören.

Ebenfalls nicht begründen lässt sich die Einbeziehung der südlich gelegenen Fläche
des Flurstücks 11 mit einer Größe von über 2.000 m². In südliche Richtung ist der
Ortsteil geradlinig abgerundet und die Örtlichkeit (Topografie, o. ä.) bietet keinen
Anlass, diese Fläche (städtebaulich unerwünscht) in die freie Landschaft auszubauen.

Auch für die dritte, südöstlich gelegene Fläche fehlt die Voraussetzung nach § 34
BauGB. Nach dem Luftbild zu urteilen würde sie lediglich über einen Gemeindeweg
erschlossen, an dem sich nur ein einzelnes, fernab des Bebauungszusammenhangs
stehendes Wohnhaus befindet. Darüber hinaus sollen Flächen einbezogen werden,
sich über 40 m bzw. 50 m entfernt von der jeweiligen Erschließung in 2. Baureihe
liegen.



**Daher liegen die Voraussetzungen für die beabsichtigte Satzungserweiterung nicht
vor.**

	Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 2 BauGB
B	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft
1	Darstellung des Umfang des Vorhabens und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme
2	Wurden Standortalternativen aus Sicht der Schutzgüter systematisch geprüft? (relevant nur bei regionalplanerischen und FNP-Verfahren)
3	Bestandsanalyse Flora/Vegetation/Biotope (Basisszenario) in der Regel im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, dessen wesentliche Aussagen sich auch im Umweltbericht wiederfinden müssen. Der Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt zur Beurteilung der Eingriffe in die Vegetation bzw. Biotope das Verfahren Froelich-Sporbeck. Etwaige Landschaftsbildaspekte sollten verbal-argumentativ beschrieben werden.
4	Auswirkungsprognose Flora/Vegetation/Biotope (Planungsszenario) ebenfalls im Rahmen des v.g. LPF
5	Darstellung der geplanten/festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (auch externe)
6	Bestandsanalyse Fauna (Basisszenario) im Rahmen einer ASP I und ggfls. II entsprechend den Vorgaben der gemeinsamen ministeriellen Handlungsempfehlung aus 2010. Für die Behandlung der Planungsrelevanten Arten und wichtiger sonstiger Arten sind die Angaben des LANUV für den jeweiligen Quadranten des betreffenden Mess-tischblattes maßgeblich. Etwaige zusätzliche Hinweise erfolgen im Rahmen der Stellungnahme. Es wird darum gebeten, bereits vor Beauftragung der ASP mit der UNB Kontakt auf-zunehmen, um zu klären, ob bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Kartierungen für eine ASP II für erforderlich erachtet werden.
4	Auswirkungsprognose Fauna (Planungsszenario) ebenfalls im Rahmen der ASP
5	Darstellung der geplanten/festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bzw. erforderliche kompensatorische Maßnahmen (FCS).