

STADT MECHERNICH

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schaven gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Im Winkel“ (Ergänzungssatzung)

BEGRÜNDUNG

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Örtliche Verhältnisse / Geltungsbereich

Die zur Ergänzung vorgesehene Teilfläche liegt im Südwesten von Schaven, beidseitig der Straße „Im Winkel“.

Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke, Gemarkung Kommern, Flur 20, Nr. 154, 21 und 101 sowie der Wegefläche Gemarkung Kommern, Flur 19; Nr. 66 mit einer Größe von rd. 3.527 m².

Die Grundstücke im Ergänzungsbereich grenzen an die offene Feldflur an und liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (temporärer Landschaftsschutz).

Abb. 1: Luftbild mit Verortung des Satzungsgebietes (gestrichelte Umrandung)



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - genordet, ohne Maßstab (Bildflugdatum 01.04.2021)

3.0 Veranlassung und Bedarf

Mit der Aufstellung dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes mit bis zu drei freistehenden Wohngebäuden geschaffen werden. Die geplante Arrondierung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, in einem kleinen Rahmen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

4.0 Rechtlicher Rahmen

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Angrenzend an das Satzungsgebiet sind Wohnnutzungen vorhanden.

5.0 Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

5.1 Regionalplan

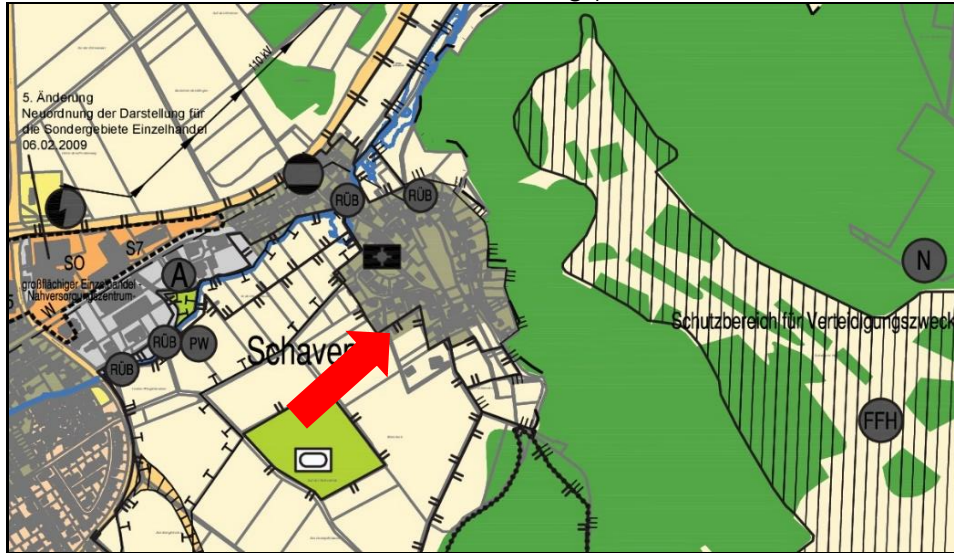
Der Ortsteil Schaven ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Schaven nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden. Schaven hat aktuell rd. 269 Einwohner (30.06.2020).

5.2 Planungsrechtliche Beurteilung / Flächennutzungsplan

Die zur Ergänzung vorgesehenen Teilflächen liegen weder im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schaven. Sie sind damit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mechernich ist der zu Ergänzung vorgesehene Bereich weitgehend als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mechernich



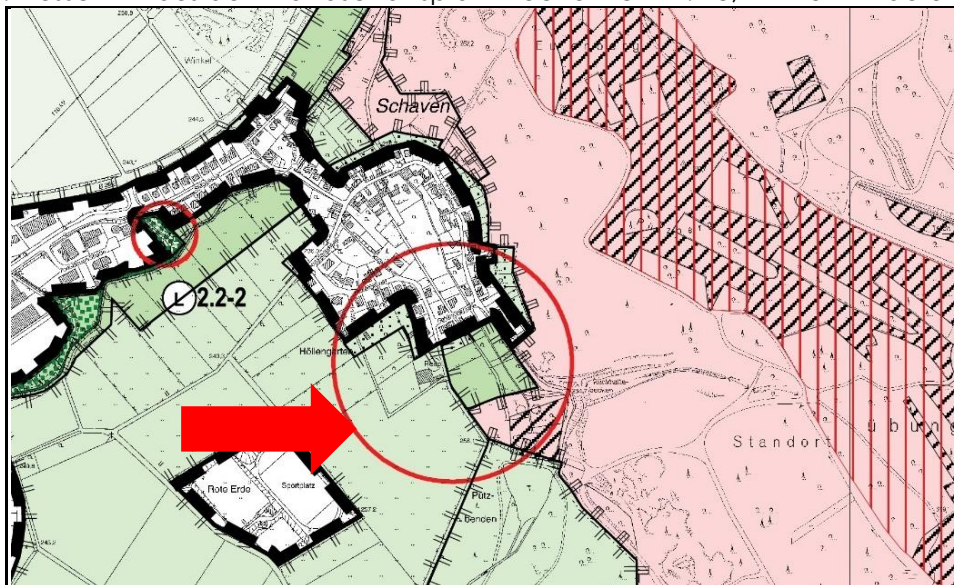
genordet, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Satzungsgebiet liegt im Geltungsbereich des verbindlichen Landschaftsplanes Nr. 28 Mechernich im Landschaftsschutzgebiet **LSG-Kalkeifel bei Weyer und Waldbereiche (LSG-5305-0016)**.

Im Änderungsentwurf des Landschaftsplanes (Stand April 2010) ist der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich durch temporären Landschaftsschutz bis zur Verwirklichung der Bauleitplanung bzw. baulichen Inanspruchnahme gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) belegt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Mechernich Nr. 28, Entwurf-Änderung 2010



Kreis Euskirchen, genordet, ohne Maßstab

Entsprechend § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich müssen sich Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung in die Umgebung einfügen. Es ist zusätzlich möglich einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Im Winkel“ soll eine eingeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden. Im Ergänzungsbereich sollen bis zu vier Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entstehen, wobei der östliche Abschnitt des Satzungsgebietes noch nicht bebaut werden soll. Die Erschließung ist über die Straße Im Winkel und die Wegeparzelle Gemarkung Kommern, Flur 19, Nr. 66 geplant, die entsprechend ausgebaut werden sollen.

Es werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung für die neuen Bauflächen getroffen. Unter Berücksichtigung der in Schaven vorhandenen gemischten dörflichen Strukturen wird für das Satzungsgebiet ein Dörfliches Wohngebiet nach dem neuen § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, wobei Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb dieser zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt. Die zulässige Grundfläche von 0,3 GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zusätzlich wird die maximale zulässige Firsthöhe (Fh) – in Anlehnung an die angrenzende Bebauung – begrenzt. Die Festsetzung erfolgt als maximale Höhe in Meter über Normalhöhennull (mNHN).

Anmerkung: Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsgebiet wird mit 700 m² je Einzelhausgrundstück festgesetzt, um zu gewährleisten, dass in der Ortsrandlage keine kleinteilige Parzellierung mit einer verdichteten Bauweise entsteht.

Im Satzungsgebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere im Bereich der Vorgärten wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu gestalten, d.h. vollflächig zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. In den Randbereichen zu den Grundstücksgrenzen -sog. Bauwich- sind ausnahmsweise Zufahrten zu den Garagen / Carports oder Stellplätze zulässig, deren Befestigung dauerhaft

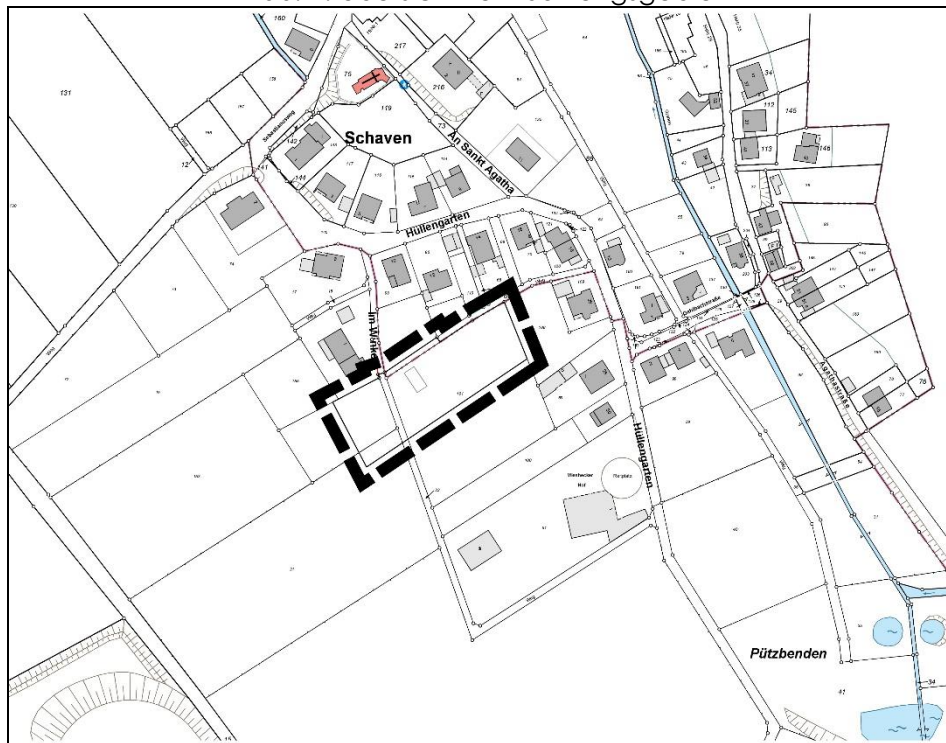
wasserdurchlässig -z.B. Rasenfuge- sein muss. Diese Ausnahmeregelung umfasst auch eine Zuwegung zu Hauseingängen.

Ein hoher Versiegelungsgrad von Hausgärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasser-abflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen, Staudengärten etc.

Zusätzlich werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Material/ Farbe getroffen. Die Beschränkung aus dunkle Dacheindeckungen und Gründächer erfolgt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen und von flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden - bis zu 20° Dachneigung sind zwingend zu extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer bieten Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum und tragen zu einer Rückhaltung des Regenwassers bei und geben dieses erst nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab, so dass es zu einer Entlastung der Kanalisation kommt.

Abb. 4: Übersicht zum Satzungsgebiet



Geoinformation Kreis Euskirchen und eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

7.0 Umweltprüfung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

7.1 Arten- und Biotopschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durch die Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Februar 2021 durchgeführt.

Geprüft wurde, ob das Vorkommen planungsrelevanter Arten einschließlich aller europäischen Vogelarten und bedeutende lokale Populationen oder im Naturraum

bedrohte Arten auf den Planflächen und im Umfeld des Vorhabens zu erwarten sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können. Neben den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG wurde geprüft, ob aktuell genutzte Nist- oder Ruhestätten von häufigen und nicht bedrohten Arten beeinträchtigt oder zerstört werden können. Beeinträchtigungen dieser Art können in der Regel durch Bauzeitregelungen d. h. beispielsweise Durchführung des Vorhabens außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit vermieden und/ oder vermindert werden.

Im Fazit wird festgestellt:

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (VM 1, VM 2, VM 3) ist davon auszugehen, dass durch das beabsichtigte Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die beiden Minimierungsmaßnahmen MM 1 und MM 2 werden empfohlen. Das Vorhaben ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig.

Maßnahmen

Damit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich Haselmaus, Fledermäusen und Vögel ausgeschlossen werden kann, müssen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Bauzeitenregelung Gehölze

Gehölze (Bäume, Sträucher einschließlich dürfen generell nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögel und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gerodet werden. Die Rodungszeit liegt entsprechend im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar (nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. November). Die Vermeidungsmaßnahmen VM 2 und VM 3 sind zu beachten.

VM 2 - Erhalt von Bäumen , extensive Bewirtschaftung

Um den zukünftigen Lebensraum für Baum und Höhlenbrüter und für den Schutz der Altbäume sind die beiden Eichen zwingend und so viele Obstbäume wie möglich auf dem Flurstück 101 zu erhalten.

VM 3 - Erhalt des Lebensraums

Im östlichen Bereich des Flurstücks 101 ist bis zur baulichen Inanspruchnahme, der derzeitige Lebensraum mit den mit den Einzelbäumen, Sträuchern und Gebüsch sowie der samentragenden Krautschicht zu erhalten. Rodungen sind untersagt. Störungen durch Menschen und Hunde in der Fläche sind zu vermeiden. Sobald die Fläche bebaut wird, muss frühzeitig eine Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt werden.

Empfehlungen – Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung Eckverglasung, Verwendung von vogelschlagsicherem Fensterglas

Hinsichtlich der Minimierung von Vogelschlag an größeren Fenstern sollte die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht berücksichtigt werden. Fenster mit z. B. integrierten Streifenmuster sind zu

verwenden. Das Fensterglas muss eine hohe Wirksamkeit gegen Vogelschlag aufweisen. UV-Glas oder Vogel-Silhouetten wirken nicht und sind deshalb nicht zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Um der Lichtverschmutzung entgegen zu wirken, um negative Auswirkungen auf Vögel in den angrenzenden Gehölzen und jagende Fledermäuse zu vermindern, gilt das Prinzip hinsichtlich der Außenbeleuchtung „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Es sollte sich um eine gebündelte Beleuchtung handeln, die von oben nach unten gerichtet ist.

7.2 Natur und Landschaft / Eingriff-/Ausgleich

Die Bebauung der bisherigen Außenbereichsflächen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, welche durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind. Die Bewertung erfolgte anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW, Stand 03/2008).

Die Bilanzierung (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn 19.04.2021) zeigt auf, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Satzungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann. Es besteht ein **Defizit 11.822 Biotopwertpunkten**.

Der erforderliche Ausgleich sollte nahe des Eingriffs erfolgen. Geplant sind u.a. die Aufwertung der Gartenbereiche, der Ausschluss von wasserundurchlässigen Materialien in den Vorgartenbereichen, der Einsatz von versickerungsfähigen Befestigungen der Hauszufahrten und Eingänge sowie eine Eingrünung zum Gebietsrand mit heimischen Gehölzen.

Der externe Ausgleich erfolgt über die Ökokontokartierung der Stadt Mechernich. Die konkreten Maßnahmen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und deren Umsetzung über den Erschließungsvertrag sichergestellt, der vor Rechtskraft der Satzung abgeschlossen wird.

Die Palette der ökologischen Wirkungen begrünter Dächer umfasst neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen auch die Bereiche der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und die Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere. Da Dachbegrünungen außerdem negative baubegleitende Eingriffe in den Naturhaushalt direkt vor Ort minimieren können, tragen sie in besonderer Weise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

7.3 Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen sind nur in geringem Maße zu erwarten. Da aber sowohl die Straße Im Winkel sowie die Wegeparzelle Nr. 66 sehr schmal sind, ist ein Ausbau in einem Querschnitt von rd. 5,2 m vorgesehen. Eine Ausbauplanung dazu liegt vor und wird Gegenstand des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Die Regenwasserentsorgung wird in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Mechernich durchgeführt.

Zudem wird eine Reduzierung des Regenwasserabflusses über Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung auf den privaten Baugrundstücken wird empfohlen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser ohne erhebliche Stoßbelastungen für die Gewässer und ohne Vermischung mit Schmutzwasser im natürlichen Kreislauf gehalten werden.

8.0 Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Boden

Hinweise auf schädliche Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

8.2 Bodendenkmalpflege

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG NRW) wird hingewiesen.

8.3 Erdbebenzone

Die Gemarkung Kommern befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“

9.0 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

wird nach der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Mechernich, im August 2021