

Begründung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten im Sommersberg

Zu § 1

Anlass und Ziel der Planung/ Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung liegt am süd-westlichen Ortsrand von Merten an der Straße Sommersberg und umfasst ausschließlich nur das Flurstück 238 der Flur 22, Gemarkung Merten. Die Größe des Flurstücks beträgt ca. 1.600 m². Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Straße „Sommersberg“ begrenzt. Im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg an und im Süden ein großflächiger Mischwald.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich am Sommersberg neu als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Die nord-westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke entlang der Straße Sommersberg liegen in der seit dem 04.12.1981 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Merten. Das außerhalb der Satzung liegende Flurstück 238 ist das einzige nicht bebaute Grundstück in diesem Straßenabschnitt des Sommersbergs und somit im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Der betroffene Grundstückseigentümer hat ein kurzfristiges Bauinteresse bekundet und die Erweiterung der Innenbereichssatzung beantragt.

Durch die Einbeziehungssatzung soll daher der bestehende Satzungsbereich erweitert und die Entwicklung am Sommersberg durch eine Bebauung mit Wohngebäuden abgeschlossen werden.

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit nicht nur im planungsrechtlichen Außenbereich, sondern auch im Landschaftsschutzgebiet. Ein nicht privilegiertes Bauvorhaben ist dort z.Zt. nicht genehmigungsfähig.

Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die untere Landschaftsbehörde u.a. auch zu der neuen Wohnbauflächendarstellung in Merten beteiligt worden. Sie hat der Darstellung zugestimmt. Da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan der erweiterten Darstellung der Wohnbaufläche zugestimmt hat, tritt der Landschaftsschutz bei Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für diesen Bereich entsprechend § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW gleichzeitig außer Kraft.

Durch die folgenden Festsetzungen und die Zulässigkeitsregelungen des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 BauGB mit den Inhalten des § 9 BauGB nicht erforderlich. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben, die nicht über die Festsetzungen der Satzung geregelt werden, richten sich nach den übrigen Bestimmungen des § 34 BauGB.

Festgesetzt werden zwei Baufelder, innerhalb derer je ein freistehendes Einzelhaus realisiert werden kann.

Zu § 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Vorgaben des § 34 BauGB und der vorhandenen Wohnbebauung wird in der Satzung festgesetzt, dass die Einbeziehung dieser Flächen in den "Innenbereich" ausschließlich zugunsten von Wohnzwecken erfolgt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO über die Wohnnutzung hinaus zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen geringen Baudichten und insbesondere der Lage des Grundstücks am Randbereich einer Waldfläche wird die zulässige Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,3 beschränkt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind weitere Festsetzungen getroffen worden (z.B. Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen, Begrenzung der zulässigen GRZ, Abstand der vorderen Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie, Anpflanzungen standortheimischer Bäume und Sträucher).

Höhenlage der Gebäude, überbaubare Grundstücksfläche

Die Begrenzung der First- und Traufhöhe sowie die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind bewusst niedrig gehalten. Zum einen soll die Höhenentwicklung aufgrund des angrenzenden Waldgebietes eingeschränkt werden, wobei gleichzeitig die Bebaubarkeit in der Hangsituation gelöst werden muss. Zum anderen orientiert sich die festgesetzte Firsthöhe an den vorhandenen Höhen der angrenzenden Umgebungsbebauung der Straße Sommersberg. Diese liegt im Durchschnitt zwischen 6,0 m und 8,90 m, ein einzelnes Gebäude verfügt über eine Höhe von 9,45 m. Gleichwohl überwiegt im Straßenbild eine zweigeschossige offene Bauweise mit geneigtem Dach, so dass diese auch im Plangebiet zugelassen werden soll.

Die zukünftigen Bauvorhaben werden durch zwei Baufelder und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Innerhalb des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 14,00 m wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Weiterhin ist in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung und zur Abstufung in die freie Landschaft durch die Festsetzung von zwei Baufenstern grundsätzlich eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Durch die Lage und Größe der Baufenster und die Höhenbegrenzungen soll die Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Ortsrandlage optimiert werden. Die Vorgabe einer Dachneigung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient der besseren Nutzbarkeit der Sonnenenergie.

Erschließungssituation

Der Sommersberg stellt sich als Wohnweg dar, der in einer schleifenförmigen Erschließung von der Broichgasse abgehend, 19 Wohngebäude erschließt. Seine Gesamtlänge beträgt ca. 350 m. Er ist z.Z. nicht ausgebaut, verfügt über keine Gehwege und ist in weiten Teilen lediglich ca. 3,0 m breit. Die Breite der eigentlichen Straßenparzelle beträgt etwa 4,0 m. Nur am westlichen Einmündungsbereich ist die Straße auf Länge von ca. 70 m in einer Breite von ca. 5,0 m asphaltiert.

Ein Ausbau der Straße Sommersberg ist z.Z. nicht vorgesehen. Die Erschließung von max. zwei weiteren Einfamilienhäusern wird jedoch aufgrund des insgesamt niedrigen Verkehrsaufkommens, ausschließlich durch die Anlieger, als unkritisch beurteilt. Für einen möglichen

künftigen Ausbau des Sommersbergs ist jedoch eine Breite von insgesamt 7,0 m sicherzustellen, um dem Flächenbedarf bei einem künftigen Ausbau jetzt schon Rechnung zu tragen.

Ausgehend von der derzeitigen Straßenparzelle wäre im Falle eines Ausbaus beidseitig eine Verbreiterung um 1,50 m erforderlich. Im Planbereich der Satzung wird daher vorsorglich eine entsprechende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Gebäudes Sommersberg 28 soll aufgrund der vorhandenen Bebauung lediglich eine Verbreiterung in südlicher Richtung erfolgen.

Im Zuge der Realisierung der Hochbauten ist diese Straßenverkehrsfläche (ca. 94 m²) mit einer bituminösen Tragschicht mit entsprechendem Unterbau auf Kosten des Eigentümers herzustellen und an die Stadt kostenfrei abzutreten. Die konkrete Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt. ~~dieser Streifen zur Verbreiterung der Straße von den Eigentümern zu befestigen und frei von Bebauung und Bepflanzung zu halten.~~

Der südlich an die neuen Baugrundstücke angrenzende Waldbereich befindet sich zwar im privaten Eigentum, ist aber öffentlich zugänglich. Ihm kommt eine hohe Bedeutung für die Naherholung zu. Diese Möglichkeit der öffentlichen Nutzung des Waldes ist daher unbedingt sicherzustellen. Der Weg, der als Zugang in den Waldbereich dient, liegt außerhalb des Plangebietes, aber im südlichen Grenzbereich des überplanten Grundstücks. Falls es zu Nutzungskonflikten kommen sollte, ist der Zugang so weit wie nötig nach Süden zu verlegen.

Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Satzungserweiterung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Die Ver- und Entsorgung der beiden neuen Bauflächen kann über die vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden. Das Schmutzwasser wird im Mischsystem entsorgt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann eine Entsorgung über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

Prüfung der Umweltbelange

Gemäß § 34 (5) BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB, dass sie mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, mit der Satzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und Schutzzweck und Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten nicht betroffen sind. Diese Voraussetzungen sind für die vorliegende Satzungserweiterung gegeben. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch weiterhin die Umweltbelange uneingeschränkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes Satzungsänderung Sommersberg sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Süden grenzt das überplante Grundstück an das Flurstück 239, welches großflächig von einem Mischwald bestanden ist.

Dieser gehört gem. Biotopkataster zur Biotopkatasterfläche „BK-5207-092 Alter Kiefern-Buchen-Eichenwald“. Teilbereiche des überplanten Flurstücks 238 nehmen Flächen dieser Biotopkatasterfläche ein. Diese Teilbereiche liegen jedoch am Rand der Biotopkatasterfläche und entsprechen nicht der Gebietsbeschreibung und den Schutzziele des Biotopes, sondern dienen als Puffer- und Abstandsfläche zu wertvollen Waldflächen.

Um diese Pufferzone zum angrenzenden Waldgebiet aufrecht zu erhalten, wird in der Satzung eine 3,0 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB tritt der Landschaftsschutz gleichzeitig außer Kraft.

Tiere und Pflanzen - Artenschutz

Die Fläche selbst besteht aktuell aus einem wenig genutzten Garten. Zentral wird das Gebiet von einer artenarmen Mähwiese dominiert, östlich schließen sich ein ca. 40 Jahre alter Süßkirchenbaum mit starkem Baumholz sowie zahlreiche Apfelbäume im Jungwuchsstadium an, die den Charakter einer Streuobstwiese aufweisen. Die östliche Grundstücksgrenze wird durch eine Intensivschnitthecke gebildet. Umlaufend um das Grundstück sind teils heimische Gehölze (Holunder, versch. Rosenarten, Ilex) sowie Ziergehölze (Sommerflieder, Rhododendren, versch. Koniferen) angepflanzt.



Garten mit Gehölzbeständen

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht. Nachweise für planungsrelevante Arten konnten nicht geführt werden. Für den Kuckuck und die Waldohreule stellt das Gebiet einen potentiellen Lebensraum, ein Gebiet zur Nahrungsaufnahme oder ein Jagdgebiet dar. Die umliegenden Flächen sind geprägt von Siedlungsbereichen, Gärten, Waldbereichen, Gehölzen und Grünlandflächen. Somit existieren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ausreichend Ersatzlebensräume. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen des Plangebietes und den spezifischen Lebensraumansprüchen der einzelnen planungsrelevanten Arten, ist davon

auszugehen, dass für die meisten planungsrelevante Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine oder nur wenig geeignete Bedingungen im Plangebiet vorhanden sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind Rückschnitte und Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen.

Mensch

Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft, Boden sowie Geräuschemissionen aus. Da keine wesentlichen Änderungen dieser Aspekte durch die Satzungserweiterung zu erwarten sind, werden diese ebenfalls nicht auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Boden

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten.

Der Boden im Plangebiet weist durch die bisherige gärtnerische Nutzung der Fläche anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt wird, führt zu keiner besonderen Einschränkung.

Mit der Umnutzung einer bereits gärtnerisch genutzten Fläche, die von Umgebungsbebauung geprägt ist, wird daher dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Alternative Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Wasser

Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Landschaft

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Fläche lediglich eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bildet und analog zur Umgebungsbebauung eine zweigeschossige Wohnbebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild durch die Einbeziehungssatzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.

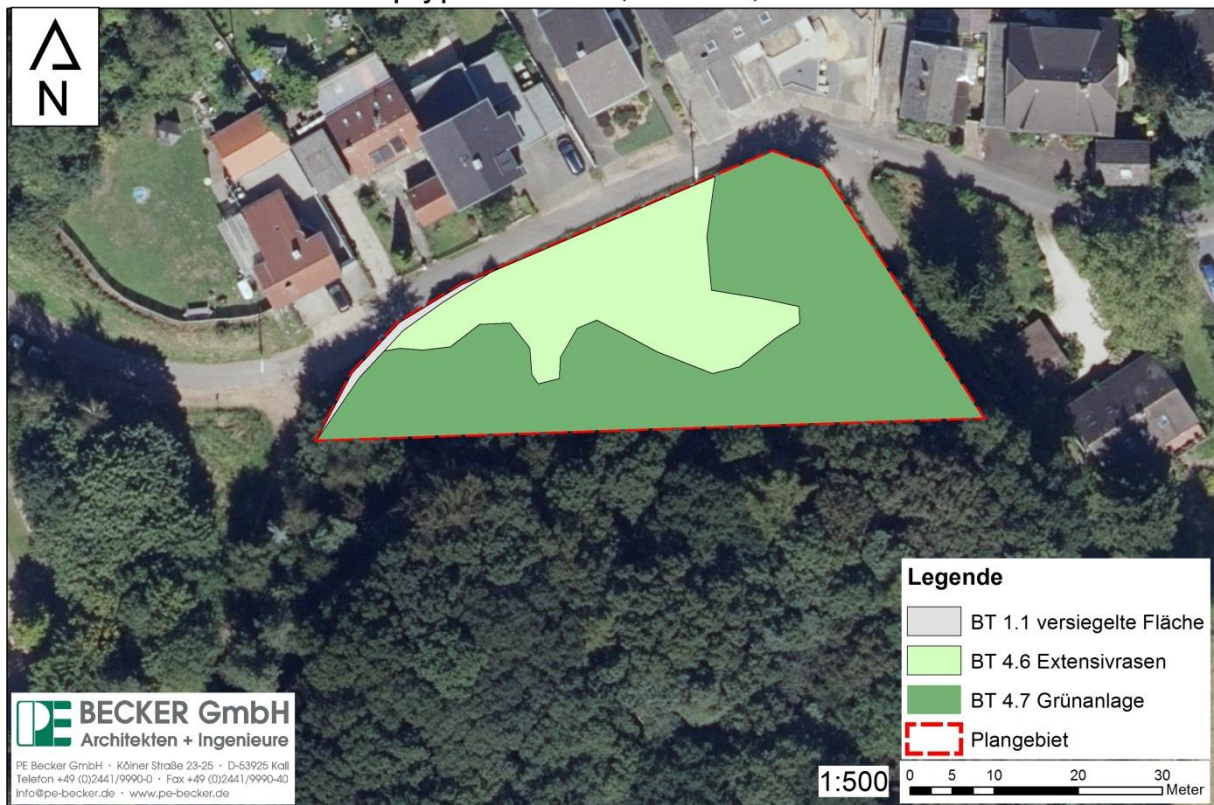
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen

Innerhalb der Grenzen des Plangebietes finden sich drei verschiedene Biotoptypen: versiegelte Fläche, Extensivrasen und Grünanlage mit Baumbestand.

Code	Baumaßnahme / Bestand	Fläche [m²]	Biotopwert	Fläche x Biotopwert
	Geltungsbereich			
1.1	Versiegelte Fläche	20	0	0
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	497	4	1.988
4.7	Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand	1.073	5	5.365
	Gesamtfläche	1.590	Gesamtflächenwert	7.353

Biotoptypen Merten, Flur 22, Flurstück 238



Eingriffsbilanzierung

Eingriffs- & Ausgleichs-Bilanzierung				
Vereinfachte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung				
Bilanzierung nach "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"				
1	2	3	4	5
Code	Baumaßnahme / Bestand	Fläche [m²]	Biotopwert	Fläche x Biotopwert
	Geltungsbereich			
1.1	Versiegelte Fläche	20	0	0
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	497	4	1.988
4.7	Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand	1.073	5	5.365
	Gesamtfläche	1.590	Gesamtflächenwert	7.353
	(Summe Spalte 3)		(Summe Spalte 5)	
B. Kompensationsmaßnahmen				
1	2	3	4	5
Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Biotopwert	Fläche x Biotopwert
	lt. Biotoptypenwertliste			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	477	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	879	3	2.637
	Geltungsbereich			
	Parkplatzfläche			
	Interne Kompensationsmaßnahme		Biotopwert	
K 1	Waldrand, lebensraumtypische Baumarten 70 < 90 %	234	6	1.404
	Externe Kompensationsmaßnahme			
K2	Verbesserung Biotopverbund Rösberg, Flur 3, Flst. 40 (teilw.)	1.104	3	3.312
			Gesamtflächenwert	7.353
C. Gesamtbilanz				
				0

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem Merkblatt „Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)“ in Form einer vereinfachten Bilanzierung.

Der Eingriffswert durch die Realisierung der Planung durch Teilversiegelung beläuft sich auf **4.716 Biotopwertpunkte**, den es durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen gilt.

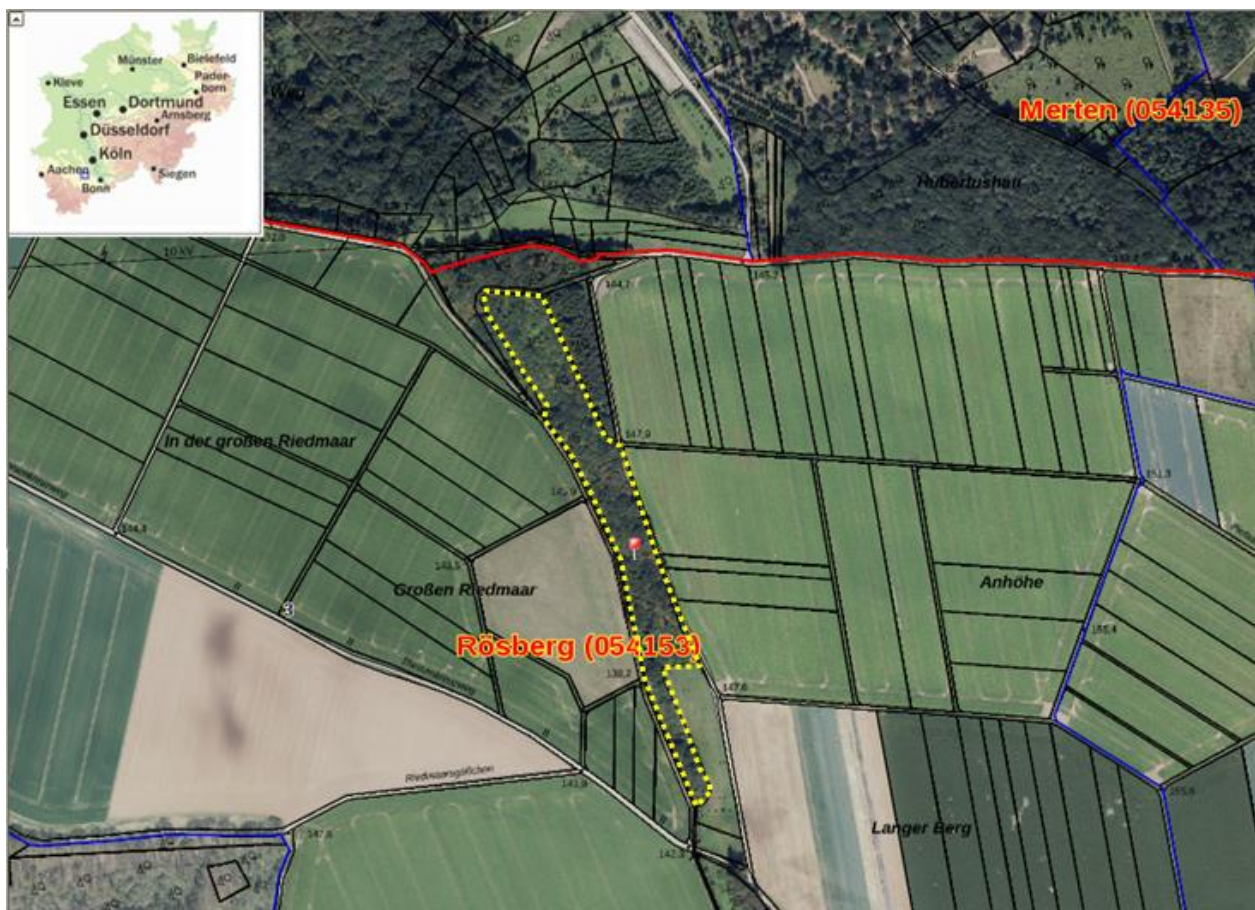
Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme K 1 (intern): Erhalt Waldrand, lebensraumtypische Baumarten 70 < 90%

Als interne Maßnahme innerhalb des Plangebietes ist auf einer Fläche von 234 m² entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Waldrand mit lebensraumtypischen Baumarten dauerhaft zu erhalten, der **1.404 Biotopwertpunkte** erbringt. Hierfür wird im Satzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahme K 2 (extern): Ökokonto-Maßnahme Stadt Bornheim: Ausgleich im Biotopverbund Rösberg auf einem Teil des Grundstücks Rösberg, Flur 3, Flurstücks-Nr. 40 (teilw.)

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, sondern ein Defizit von **3.312 Wertpunkten** verbleiben, findet eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 1.104 m² im Biotopverbund Bornheim-Rösberg, Flur 3, Flst 40 (teilw.) statt. Die Verbesserung des Ausgangszustandes beträgt hier 3 Wertpunkte / m².



Bei der Teilfläche aus dem Grundstück Rösberg, Flur 3, Flurstück 40 handelt es sich um eine Fläche, die beim Umweltamt der Stadt Bornheim als Kompensationsfläche geführt wird. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt. Ursprünglich war die Fläche eine Intensivwiese, die mit Traubeneichen, Hainbuchen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt worden ist. Die Artenauswahl ist im Zuge der Erstaufforstung mit der ULB abgestimmt worden. Zum Schutz

der Anpflanzung wurde die Fläche eingezäunt, in den ersten Jahren wurde sie regelmäßig freigeschnitten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den beiden beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die **Kosten für den externen Ausgleich** von 3.312 Wertpunkten liegen bei **12.420,- €** und beinhalten Grunderwerb, Anpflanzung und Pflege. Der Grundstückseigentümer wird vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, diesen Ablösungsbetrag vor Inkrafttreten der Satzung an die Stadt Bornheim zu zahlen.

Kosten

Der Stadt Bornheim entstehen durch die Planung keine Kosten, da diese Änderung vorhabenbezogen durchgeführt wird und die Kosten vom Antragsteller übernommen werden.

Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH, Juli 2016