



# MARKTSTADT WALDBRÖL

## Begründung

zur

**5. Ergänzung der Satzung  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
„Niedergeilenkausen“**

Stand: 03.08.2022

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383  
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

## 1. Städtebau

Die nordwestlich der Straße „Kostengarten“ in „Niedergeilenkausen“ liegenden Grundstücke Gemarkung Waldbrol, Flur 45, Flurstücke Nr. 77 tlw., 78 tlw., 108/76 tlw., 109/76 tlw. wurden bisher keiner Bebauung zugeführt. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für „Niedergeilenkausen“ besteht die 6. Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 08.04.2022.

Die Eigentümer der Flächen 108/76 und 109/76, 77 und 78 planen nunmehr die Errichtung von Wohnhäusern. Deshalb soll die 5. Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Niedergeilenkausen“ aufgestellt werden. Hiermit sollen die Festsetzungen der 4. Ergänzungssatzung entsprechend fortgeführt und somit der gesamte Bereich nordöstlich der Straße „Kostengarten“ satzungsrechtlich erfasst werden.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist ca. 2.613 m<sup>2</sup> groß.

Im Rahmen der 5. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen diese Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke, die südöstlich der Straße „Kostengarten“ durchgängig anzutreffen sind und wird somit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Die neu zu überplanenden Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) angrenzend an das bestehende Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Grundstücksteile der Parzellen 77 tlw., 78 tlw. 108/76 tlw. und 109/76 tlw. sollen in einer Tiefe von ca. 25 m für die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden Baurecht erhalten. Das Ortsgefüge gilt als Zulässigkeitsmaßstab für die Neuplanung. Die Grundstücke sollen daher dem Innenbereich zugeführt werden.

Diese Ergänzungssatzung wird zur Deckung eines dringenden Baulandbedarfs aufgestellt. Durch die Festsetzung der neuen Ortslagenabgrenzung wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.



**Übersichtsplageplan**

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de



**Luftbild**

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

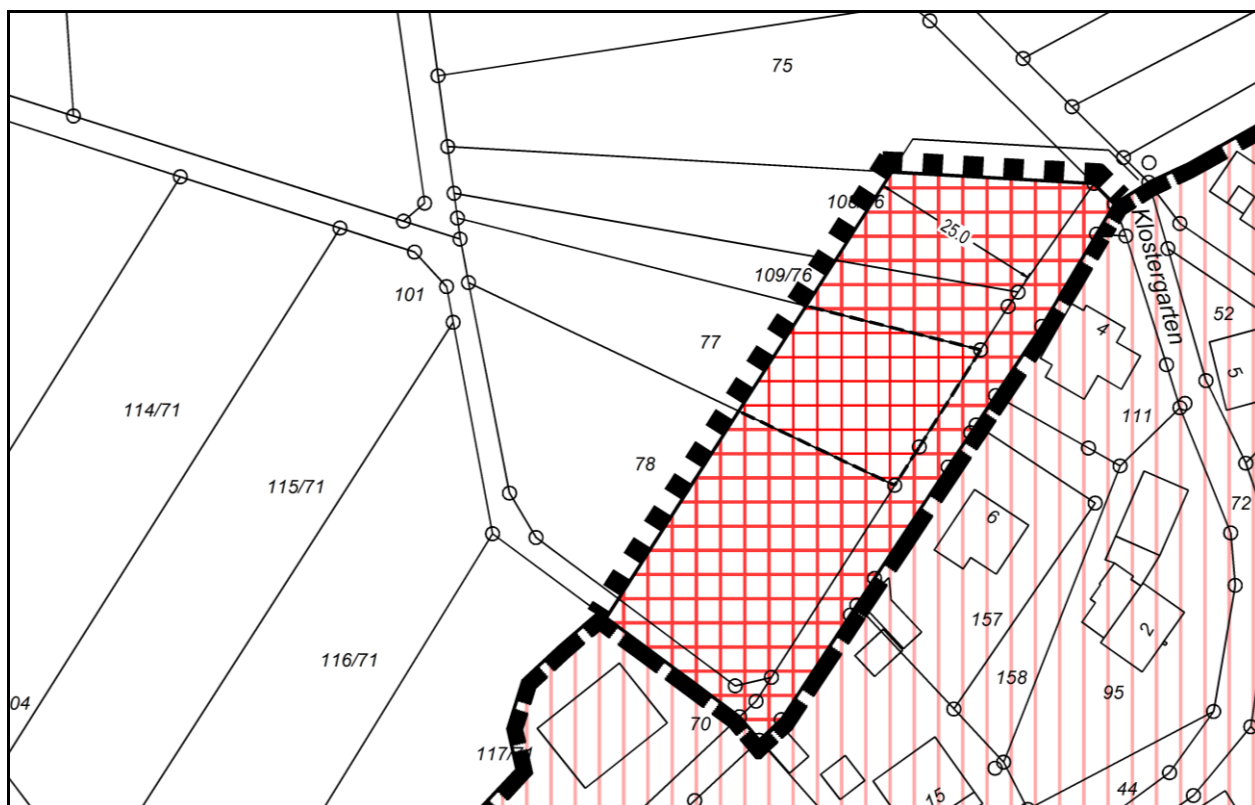
Die im Rahmen der Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen sind durch die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung geprägt. Auf den Grundstücken Parzellennummer 77 und 78 befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen geprägt.

Im Umfeld des Plangebiets dominiert eingeschossige Bebauung. Das Grundstück geht in nördlicher und nordwestlicher Richtung in die freie Landschaft (Flächen für die Landwirtschaft) über. Im Süden und Südosten befinden sich freistehende Gebäude.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung umfasst vier Grundstücksteile, von den alle einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Erschließung ist über eine öffentliche Wegefläche sichergestellt.

Auf den Grundstücken können maximal drei Wohnhäuser errichtet werden.

Durch diese Ergänzungssatzung wird im Sinne des § 34 Abs. 5 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



**Geplante 5. Änderung der Satzung**

**Legende:**



Bisheriges Satzungsgebiet



Bauflächen Planung



Grenze der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB  
(Ortslagenabgrenzung), Stand: 4. Ergänzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Ergänzung  
der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 3. Erschließung

Die neuen Baugrundstücke sind bereits über das vorhandene Ortsstraßennetz an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Grundstücke sind abwassertechnisch bereits erschlossen. In der Straße „Kostengarten“ ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen gemeinwohlverträglich zu versickern. Hierzu ist dem Abwasserwerk der Marktstadt Waldbrol ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen.

#### **4. Hinweise**

##### Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über bestehende schädliche Bodenveränderungen vorliegen, aufzubringen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte daher soweit wie nur möglich im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW) zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m<sup>3</sup>, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

##### Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder sonstiger Befunde ist die Stadt Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **5. Natur und Landschaft**

Durch die Ausweisung von drei neuen Baugrundstücken werden zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Der vorliegende „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) zur 5. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dokumentiert die Arbeitsschritte zur planerischen Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. BNatSchG.

Bei der Aufstellung der Satzung ist § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) zu berücksichtigen. Gemeint ist hiermit die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz).

Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in einem sogenannten vereinfachten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgt die notwendige Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die sog. „Planungsrelevanten Arten“ auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung.

Die Grundstücke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-5012-0001 „LSG-Zone 1“. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus. Es sind keine Biotope/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („geschützte Biotope“) betroffen.

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Es liegen keine konkreten Angaben über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich vor. Durch das Planvorhaben werden keine Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten besonders und streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten zerstört, so dass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG nicht erfüllt wird.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von max. drei zusätzlichen Wohngebäude nicht erheblich beeinträchtigt bzw. verändert.

Die Wasserverhältnisse, die bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden durch das Planvorhaben und seine Auswirkungen nicht erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigt.

Die nicht innerhalb des Plangebietes zu kompensierenden Eingriffe in den Naturhaushalt (Biotope und Boden) werden über folgende Ausgleichsmaßnahmen abgelöst.

Plangebietsexterner Ausgleich für die Flurstücke 78 tlw., 108/76 tlw., 109/76 tlw.

- A 1 Anpflanzung von Obstbäumen (Flurstk. 108/76 teilw., 109/76 teilw.)
- A 2 Aufforstung mit Rot-Buche und Anlage eines strukturreichen Waldrandes (Flurstk. 118/7 und 119/7, Flur 45, Gemarkung Waldbröl)

Plangebietsexterner Ausgleich für das Flurstück 77 tlw.

- A 3 Anpflanzung von Obstbäumen (Flurstk. 77tlw.)
- A 4 Ausgleich über ein Ökokonto

Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich des Flurstücks 77 tlw., die nicht über die Maßnahme A 3 ausgeglichen werden, wird zusätzlich auf das Ökokonto der Stadt Waldbröl zurückgegriffen. Für den übrigen Ausgleich der Biotopfunktion sind 5.062 ÖW zu kaufen. Aufgrund der komplementären Verknüpfung sind zudem 812 BW für den Ausgleich der Bodenfunktion abzubuchen.

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A 4 sind qualitativ geeignet, die Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen das Inkrafttreten der Ortslagenabgrenzungssatzung, wenn die in Kap. 4 des LFB aufgeführten Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch grundbuchliche Sicherung zugunsten der Marktstadt Waldbröl vor Rechtskraft der 5. Ergänzung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Niedergeilenkausen“ zu sichern.

**Artenschutz**

Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 nicht erkennbar. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht ausgelöst (siehe hierzu LFB/ASP).