

**Begründung  
zur**

**Satzung der Gemeinde Dahlem**

**über die  
Einbeziehung  
einzelner Außenbereichsflächen**

**- Bereich  
„Virneburgweg“ -- „Gerichtsstraße“ -**

**in den  
im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**KRONENBURG**

**gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall  
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

## **Ziel, Zweck und Gegenstand des Planverfahrens**

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kronenburg gem. § 34, Abs. 4, Satz 1, Nrn. 1 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit ihrer Umgrenzungslinie – nachrichtlich- in die zum jetzigen Erweiterungsverfahren gehörige Kartendarstellung übernommen, s. die Anlage zum Satzungstext. Zwischen „Luxemburger Straße“, „Gerlachstraße“ und „Gerichtsstraße“ ist inselartig ein „gefangener“ sog. „Außenbereich im Innenbereich“ eingeschlossen. Davon soll eine in der Kartendarstellung gekennzeichnete Teilfläche nordwestlich der Gerichtsstraße zur baulicher Nutzbarkeit gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kronenburg einbezogen werden.

Deren Flächenumgriff ist in der Planzeichnung mit einer äußeren Linie abgegrenzt sowie mit einer Schraffur gekennzeichnet. Hinzu kommt nordwestlich angrenzend eine private Grünfläche zu Ausgleichszwecken. Die Flächengrößen betragen rd. 4.200 und 2.100 qm.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Bauwesen der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 beschlossen, eine Satzung über die Einbeziehung dieser bisherigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kronenburg aufzustellen.

Ziel und Zweck des Planverfahrens ist ein Lückenschluss innerhalb der nördlichen Ortslage, für einen durch umgebende Bebauung bereits überprägten Teilbereich. Die Erschließung soll aus Richtung Nordosten erfolgen, in Verlängerung der privaten Straße „Virneburgweg“ (per privatrechtlicher Regelung) oder parallel dazu.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind innerhalb der baulichen Erweiterungsflächen künftig Vorhaben zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die Ortslage einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Als weitere Voraussetzungen darf keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet werden oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzeffekts von „FFH“- (Fauna-Flora-Habitat-) Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen (s. § 34, Abs. 5, Satz 1, Nrn. 2 u. 3 BauGB). Dies ist hier gegeben.

Mit der Auflage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (s. § 34, Abs. 5, Satz 1, Nr. 1 BauGB) vereinbar ist eine Einbeziehungs-Satzung zunächst immer dann, wenn sie den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht. Dies ist ebenfalls gegeben, der FNP weist den gesamten nördlichen Ortsteil inkl. der Außenbereichsinsel als „Wohnbaufläche – W“ aus.

## **Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben**

Im Text der Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung wird für die einbezogene Fläche gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohngebäude (und deren Nebenanlagen) zulässig sind. Das entspricht der FNP-Ausweisung und auch der umgebenden Nutzung. Weiterhin sollen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein, um ortsuntypischen Mietwohnungsbau und hohe Belegungszahlen auszuschließen.

Als Maß der baulichen Nutzung, zur oberen Begrenzung des Versiegelungsgrades und der überbaubaren Grundstücksanteile wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von (max.) 0,3 gemäß § 19 Baunutzungsverordnung - BauNVO festgelegt. Das Höchstmaß für die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei limitiert, angesichts der baulichen Umgebung und im Interesse von Orts- und Landschaftsbild.

Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies impliziert die Einhaltung seitlicher (Mindest-)Grenzabstände nach der Landesbauordnung – BauO NW. Ergänzend werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt, nicht aber Hausgruppen, da ortsuntypisch und zu dicht.

Vorgenannte Festlegungen zielen insgesamt auf eine gebotene Limitierung der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb dieses ländlichen Ortes und eine Vereinbarkeit mit dem Umfeld ab.

## **Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung (hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) der Ergänzungsfläche ist durch Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen in den umgebenden Verkehrsflächen grundsätzlich gewährleistet. Wenn keine Mitbenutzung des Privatweges „Virneburgweg“ möglich ist, soll eine verkehrstechnische Erschließung über einen eigenen Privatweg, parallel dazu, erfolgen.

Der Schutz von vorhandenen Ver-/Entsorgungsleitungen ist vom Bauherrn bzw. den Ausführenden bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten. Diese haben sich zuvor in die Lage von Leitungen einweisen zu lassen. Auflagen und Hinweise des jeweiligen Ver- / Entsorgungsträgers sind zu beachten.

Für den Brandschutz, zumindest den – öffentlichen - Grundschutz, ist eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung zu stellen. Der darüber hinausgehende individuelle Objektschutz ist vom Bauherrn selbst zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, ferner die erforderlichen Feuerwehrrund- und -umfahrten, Rettungswege usw.

Eine gesicherte Erschließung besteht auch hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung: Es kann ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der „Gerichtsstraße“ zur Kläranlage Kronenburg erfolgen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NW (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden (direkt oder über eine Ka-

nalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser), sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung / Verrieselung nicht (oder nur unter erhöhtem Aufwand) möglich ist und auch eine Beseitigung im Trennsystem ausscheidet. Beides ist hier angesichts der steilen örtlichen Topographie und eines unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwands für die Herstellung eines eigenen Trennsystems der Fall. Der entsprechende Nachweis ist vom Vorhabenträger bzw. dessen Planer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu erbringen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern und dieses dann zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) sollte mindestens 20 Liter pro qm versiegelter Grundstücksfläche betragen.

### **Umweltverträglichkeit, Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen**

Grundsätzlich ist von einer zunehmenden Versiegelung, sowie einem Eingriff in Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Die Nutzbarmachung einer bereits eingeschlossenen innerörtlichen Fläche ist im Sinne der Nachhaltigkeit allerdings grundsätzlich einer Ausdehnung des Ortsumrings in den Freiraum vorzuziehen.

Im Falle von Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzungen entsteht in der Regel, wie auch hier, keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, weil diese immer für Lagen aufgestellt werden, wo bereits eine Vorprägung durch Bebauung existiert.

Der Landschaftsplan „Dahlem“ des Kreises Euskirchen stellt den gesamten Ortsteil von Darstellungen frei.

Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung auf potentielle planungsrelevante Arten (ASVP) und in einer landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP), mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung, untersucht. Die Konfliktanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt tlw. nicht vermieden werden können. Aus den entstehenden Konflikten entsteht die Notwendigkeit, Maßnahmen festzusetzen, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu minimieren bzw. zu kompensieren. Beide Fachbeiträge sind als Anlagen beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen zum ökologischen Bestand, Schutzgütern und Funktionen wird hier verwiesen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird insbes. der Baumbestand an der Gerichtsstraße und die Baumgruppe am nordwestlichen Rand des Plangebietes erhalten. Rodungsarbeiten sind zum Schutz der örtlichen Vogelarten außerhalb der Brutzeit (definiert vom 01.03. bis 30.09. j.J.) durchzuführen – und ansonsten nur nach vorausgehender örtlicher Überprüfung durch einen Fachgutachter.

Als Fazit ist die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da mit Umsetzung der Pla-

nung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden. Sollten sich während der Durchführung späterer Vorhaben Anzeichen für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Bei späterer Umsetzung von Bauvorhaben innerhalb der Einbeziehungsflächen gehen Boden sowie Lebensraum für Fauna und Flora dauerhaft verloren. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Andererseits bestehen auch keine vorteilhafteren Alternativen, so dass im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung und auch des Klimaschutzes die Ausweisung bereits vorgeprägter Flächen vertretbar ist. Weitergehende Klimaschutzbelange, wie Nutzung regenerativer Energiequellen und Energieeffizienz können bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden.

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft anfallenden Maßnahmen sind gem. § 34, Abs. 5, S. 4, HS 1 BauGB im LBP ermittelt und beschrieben sowie in § 3 der Satzung festgesetzt:

Dazu zählt die Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen bestimmter Arten und Mindestqualität auf der Ortslagenerweiterungsfläche selbst (1 Baum je 500 qm) sowie auf der eigens hinzugenommenen privaten Grünfläche nordwestlich davon. Dort ist auch eine Streuobstwiese anzulegen, Flächengröße 1.300 qm. Die Nutzung der Wiese ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen Juli und September oder eine extensive Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

In der Gesamtbilanz ist der Eingriff in Natur und Umwelt durch die Erweiterung der Ortslagenabgrenzung Kronenburg anschließend vollständig kompensiert. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

### **Weitere Auflagen, Kennzeichnungen und Hinweise**

Aufgrund der im Gemeindegebiet umgegangenen historischen Bergbautätigkeit können u.U. erloschene Bergwerksfelder oder potentielle Relikte aus tages- bzw. oberflächennahem Bergbau, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind, zu verzeichnen sein. Lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, zu einer voraufgegangenen Ortslagenerweiterung nur 250m weiter nördlich ist ein ehemals verliehenes Bergwerksfeld erloschen, Bergbau wurde in deren Unterlagen nicht dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen sei demnach nicht zu rechnen.

Bei späteren Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern. Während der Bauphase hat die ordnungsgemäße Lagerung des anfallenden Aushubmaterials in möglichst geringer Entfernung stattzufinden. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden. Die Lagerung ist auf bereits gestörten Flächen anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und

zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Eine Baugrunduntersuchung nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 wird empfohlen. (Bezugsquelle für DIN-Normen (Hrsg.): Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260))

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

Bei einem eventuellen Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o. ä.) während späterer Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Untergrund) gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmäler) zu rechnen. Bei späteren Bodenbewegungen eventuell auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der z.Zt. geltenden Fassung, dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Dahlem als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW sind zu beachten.

Gewisse Immissionen aus der dörflichen Nutzungsmischung oder durch Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Für Immissionsschutzmaßnahmen hat der

Bauherr selbst Sorge zu tragen. Weder die Gemeinde Dahlem noch andere Stellen übernehmen hierfür die Haftung oder die Kosten.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt, und dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintritt.

Weitergehende Regelungen, z.B. zu Statik, Brandschutz etc., sind im Rahmen der Bauausführungsplanung bzw. des späteren Genehmigungsverfahrens für konkrete Baumaßnahmen zu erbringen.

Diese Begründung wird der Satzung gemäß § 34, Abs. 5, Satz 4, HS 2 BauGB beigefügt.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem  
Stand: Apr. 2017



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall  
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/./Begr OL-Erw Kronenburg2