

# **Gemeinde Kürten**



## **Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Forsten“, 2. Erweiterung**

### **Begründung**

Juni 2022

## H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 . 95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dieter Beele, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Architekt AKNW  
Jana Brochhagen, M. Sc. Raumplanung



## Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung .....	5
2	Verfahren .....	5
3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
4	Rahmenbedingungen .....	6
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan .....	7
4.4	Baulicher Bestand .....	7
5	Inhalte der Satzung .....	7
5.1	Zulässigkeit von Vorhaben .....	7
5.2	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen .....	8
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
6.2	Trinkwasserversorgung .....	8
6.3	Schmutzwasserbeseitigung .....	9
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung .....	9
7	Auswirkungen der Satzung .....	9
7.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	9
7.2	Umweltbelange .....	9

## **Begründung**

gemäß § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Forsten“

### **1 Ziel und Zweck der Planung**

Die 2. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Forsten“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird nach einem entsprechenden Bürgerantrag gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 09.12.2020 erarbeitet, um eine Außenbereichsfläche am nordöstlichen Ortsrand des Siedlungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Klarstellungssatzung „Forsten“ wurde bereits im Jahr 2012 im Rahmen einer 1. Erweiterung um einzelne Außenbereichsflächen ergänzt. Dem Geltungsbereich wurden das Flurstück 173 teilweise in der Flur 014, Gemarkung Olpe sowie die Flurstücke 29 teilweise, 30, 31 teilweise, 247 teilweise, 274, 275 teilweise in der Flur 015, Gemarkung Olpe hinzugefügt. Nun soll der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Forsten“ um einen Teilbereich des Flurstücks 136 in der Flur 014, Gemarkung Olpe ergänzt werden. Durch diese Hinzunahme des Grundstücks, auf welchem die Errichtung eines Wohngebäudes geplant ist, kann ein städtebaulich sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung hin zum Außenbereich gebildet werden. Die Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird in Richtung Norden gespiegelt.

### **2 Verfahren**

Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Bereiche müssen außerdem dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches geprägt sein. Diese Prägung bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der sowohl im Süden als auch im Westen direkt angrenzenden Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Forsten ist eine entsprechende Prägung des Plangebiets gegeben.

Die Satzung muss außerdem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier deshalb gegeben, weil keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum ermöglicht wird. Stattdessen wird die in der Örtlichkeit bestehende Bebauung durch den einzubeziehenden Bereich ergänzt und der Ortsrand arrondiert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000/ FFH-Gebiete). Forsten liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die 2. Erweiterung der Innenbereichssatzung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet. Außerdem werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung der Satzung umfasst eine ca. 0,07 ha große Fläche nördlich der Straße Forsten. Einbezogen wird das Flurstück 136 teilweise in der Flur 014, Gemarkung Olpe. Der Geltungsbereich umfasst eine Tiefe von 20,0 m ab der östlichen Flurstücksgrenze des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 137 in der Flur 14, Gemarkung Olpe.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4 Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Erweiterung nicht über die bestehende Ausdehnung der Siedlung Forsten hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 21.10.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten ist das Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da die Satzung nicht unmittelbar Baurecht schafft bzw. keine Baugebietsausweisung erfolgt, besteht kein Änderungserfordernis.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Ergänzungsbereich ist Teil des Landschaftsplanes „Kürten“. In dem Landschaftsplan liegt der Ergänzungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes KU\_2.2-4 „Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Biesfeld“, wobei die Ortslage bis auf den Ergänzungsbereich ausgespart ist. Die Realisierung der baulichen Maßnahmen erfordert demnach eine Befreiung aus dem Landschaftsschutz.

Für die angrenzende Umgebung erfolgt die Schutzgebietsausweisung zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum sowie zur Erhaltung wichtiger Biotopverbund- und Vernetzungsräume.

Im Einzelnen werden unter anderem folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt
- Erhaltung und Sicherung einer überregional herausragenden Biotopverbundfläche

### 4.4 Baulicher Bestand

Der Siedlungsbereich Forsten wird durch die Straße „Forsten“ (L 146) erschlossen. Beidseitig der Erschließungsstraße befinden sich Wohngebäude, sie stellen sich überwiegend als Einfamilienhäuser dar. Südlich des Erweiterungsbereiches schließen ebenfalls Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern an.

## 5 Inhalte der Satzung

Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Um eine unverhältnismäßige Bebauung in den vorhandenen Landschaftsraum zu verhindern, wird der Geltungsbereich dieser Satzung auf eine Tiefe von 20,0 m begrenzt. Der Geltungsbereich entspricht damit der Tiefe eines Grundstücks.

### 5.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Ergänzungsbereich richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden.

Die Satzung darf nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstehen. Um dies zu gewährleisten, werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass nur die Errichtung eines Wohngebäudes in Form eines Einzelhauses zulässig ist. Außerdem wird zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Ferner ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO maximal ein Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der ergänzenden Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsdichte des neuen Wohngebäudes in die bereits bestehende Dichte einfügt und die Gebäudekubatur dem vorhandenen Ortsbild entspricht. Außerdem wird die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

## **5.2 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages [*Ute Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 15.12.2021*] wurde die ökologische Wertigkeit des Ausgangszustandes und nach dem baulichen Eingriff ermittelt. Daraus wurde ein ökologisches Defizit von 8.330 Ökopunkten berechnet, welches anhand des Ausgleichsflächenkatasters der Gemeinde Kürten extern ausgeglichen werden muss.

Die Satzung sieht zur Kompensation der Eingriffe eine Zuordnungsfestsetzung vor. Diese umfasst die Zuordnung einer Fläche von 1.628 qm der Sammelausgleichsmaßnahme „Im Sülzenberg I“ (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 143). Im Vorfeld des Eingriffs wurden als Maßnahme die gerodeten Fichtenbestände durch Aufforstungen mit standorttypischen Rotbuchen, Winterlinden und Eschen ersetzt. Das langfristige Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand.

Über die Nutzung der gemeindlichen Biotopwertpunkte des Flächenpools hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, in dem die Zahlung eines sog. Kostenerstattungsbeitrages an die Gemeinde vereinbart wird.

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

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die L 146 gesichert.

### **6.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.



### **6.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ortschaft Forsten ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist demnach gegeben.

### **6.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Auf den positiven Effekt der Versickerung bei der Ermittlung der Abwassergebühren wird hingewiesen.

## **7 Auswirkungen der Satzung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Gemeindegebiet entsprochen, zu dessen Deckung einzelne Ergänzungsbereiche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden können. Andererseits werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf den baulichen Bestand mögliche Fehlentwicklungen vermieden, eine umfängliche Nachverdichtung über die Grenzen des Innenbereichs hinweg, kann hier nicht entstehen.

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

### **7.2 Umweltbelange**

#### Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [Ute Lomb, *Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 15.12.2021*]. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Ergänzungsbereich dient 20 Arten der 22 Arten der LANUV Liste als Nahrungshabitat, nicht aber als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die restlichen 2 Vogelarten, Feldlerche und Kiebitz, finden in der Biotopausstattung des Ergänzungsbereiches Fortpflanzungs- und Ruheplätze mit unterschiedlicher Gewichtung. Eine Bedeutung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnte jedoch nicht nachgewiesen werden, da die Biotopausstattung nicht die spezifische Ausstattung der betroffenen Arten aufweist.

Eine Betroffenheit der Bodenbrüter oder bodennahen Brüter unter den Allerweltsarten bestehen hingegen. Die Säume zur Bestandsbebauung können als potenzielle Nist- sowie Ruheplätze fungieren.

Damit liegt ein Verbotstatbestand vor, der die Allerweltsarten betrifft. Dieser Verbotstatbestand kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung und -räumung auf die Zeit jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, beschränkt wird. Die Satzung nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

#### Natur und Landschaft

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung zu vermeiden bzw. auszugleichen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher mögliche zu berücksichtigende Maßnahmen aufzeigt. [*Ute Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 15.12.2021*].

Im Rahmen der Untersuchungen des Gutachtens wurde für den Satzungsbereich ein ökologisches Defizit von 8.330 Ökopunkten berechnet. Dieses Defizit soll durch das Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Kürten ausgeglichen werden. Zur Kompensation der Eingriffe wird der Ausgleichsbedarf in die Sammelausgleichsmaßnahme „Im Sülzenberg I“ aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahme sieht eine Aufforstung mit standorttypischen Rotbuchen, Winterlinden und Eschen vor.

#### Wasser

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Gewässerflächen beeinträchtigt werden.

#### Boden, Altlasten

Es sind nachzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

#### Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Erweiterungsgebiet befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler.

Kürten, Juni 2022