

## **B e g r ü n d u n g**

### **der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung -Lanzemich- gem. § 34 (4) BauGB der Gemeinde Odenthal**

#### **1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren**

Seitens eines Grundstückseigentümers wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Ergänzung der vorhandenen Innenbereichssatzung -Lanzemich- gem. § 34 (4) BauGB für eine Fläche in der Ortslage Voiswinkel gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu erhalten.

Das eingeschossige Bauvorhaben ist als Neubau auf dem Flurstück Nr. 4706 geplant und steht teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung -Lanzemich- gem. § 34 (4) BauGB. In städtebaulicher Hinsicht unterstützt die Gemeinde Odenthal das Vorhaben.

##### Historie:

Im Juni 2020 wurde ein Bauantrag für dieses Grundstück zwecks Errichtung eines Wohngebäudes eingereicht. Das Kreisbauamt sowie die Denkmalbehörde haben ihr Einvernehmen nicht erteilt und darum gebeten, die Blickachse zum Baudenkmal Am Brunnen 1, vom Tal ausgesehen, frei zu halten. Nach Überarbeitung des Bauantrages wurde der Baukörper weiter nach Nord- Westen verschoben, wodurch die Sichtachse zum Baudenkmal Am Brunnen erhalten bleibt. Am 28.10.2020 wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis mit einigen Nebenbestimmungen erteilt. Das Benehmen mit der Denkmalbehörde wurde hergestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Odenthal weist diese Fläche als gemischte Baufläche (M) (ca. 512 m<sup>2</sup>) und als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 210 m<sup>2</sup>) aus.

#### **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung liegt innerhalb des Ortsteils Voiswinkel und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 722 qm.

Er wird begrenzt

- im Norden und Osten durch die vorhandene Bebauung der Innenbereichssatzung Lanzemich
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

##### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan (Bezirksregierung Köln) stellt die Fläche als allgemeinen Siedlungsbe- reich dar. Gemäß Rücksprache bei der Bezirksregierung Köln 17.02.2021 wird zur Auf- stellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aus städtebaulicher

Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Eine FNP-Änderung für die Fläche für die Landwirtschaft (ca. 210 m<sup>2</sup>) wird für nicht erforderlich gehalten. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung gem. § 34 LPlG (Landesplanungsgesetz NRW) wird nicht benötigt.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Für den Bereich der angestrebten Nutzungsänderung widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der gemischten Baufläche nicht den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich.

#### **Bauleitplan, Innenbereichssatzung**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der am 14.12.2007 in Kraft getretenen Innenbereichssatzung -Lanzemich- gem. § 34 (4) BauGB.

#### **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich der 1. Ergänzung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE 4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ liegt in einer Entfernung von etwa 850 m (Luftlinie) nördlich des Ergänzungsbereichs, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht gegeben ist.

#### **Landschaftsplan**

Die Fläche der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung -Lanzemich- ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Odenthal“ betroffen. Es handelt sich um temporären Landschaftsschutz und Landschaftsschutz. Der temporäre Landschaftsschutz tritt mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung außer Kraft. Hinsichtlich der Bewertung der beiden Landschaftsschutzgebietsflächen wird eine vereinfachte Eingriffs-/Kompensationsberechnung erfolgen.

#### **Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das **LANUV Biotopkataster** weist für den Änderungsbereich sowie für den unmittelbaren Umgebungsbereich keine schützenswerte Biotopstrukturen aus.

### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Der 722 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Voiswinkel. Die Odenthaler Straße (L 270) verläuft südöstlich in einer Entfernung von ca. 750 m.

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Garten- und Grünland dar. Der an den Änderungsbereich nördlich, nordwestlich und im weiteren Verlauf südlich angrenzende, zusammenhängend bebaute Ortsteil Voiswinkel ist geprägt durch Wohnnutzung.

Über die Odenthaler Straße (L270) ist der Bereich der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen. Einige wenige Versorgungseinrichtungen sind in südlicher Richtung im Ort vorhanden.

## **5. Ziel und Zweck der Ergänzung der Innenbereichssatzung**

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung sollte im Interesse der städtebaulichen Ordnung die Baumöglichkeit in der Ortslage Lanzemich fixiert werden. Mit der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung Lanzemich gem. § 34 (4) BauGB soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden.

## **6. Inhalte der Ergänzung der Innenbereichssatzung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für die in Rede stehende Fläche gemischte Baufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Ergänzungsbereich liegt außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung -Lanzemich-.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel und der Darstellung als gemischte Baufläche (M) soll die Erweiterung des Satzungsbereiches das städtebauliche Ziel zur Zulässigkeit von Wohngebäuden nach § 34 BauNVO sichern. Auf der Erweiterungsfläche soll keine Überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Maß der Nutzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Geplant ist nur die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

### **6.4 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO wie z.B. Gartenhäusern ist auf der großzügigen Grundstücksfläche möglich und bedarf ebenfalls keiner zusätzlichen Festsetzung.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Aus der relativ heterogenen Umgebungsarchitektur sind keine zwingenden Vorgaben abzuleiten. Die Größe des künftigen Gebäudes richtet sich nach den zu berücksichtigenden Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

Entsprechend den vorgenannten Planzielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit der künftigen Gebäude gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) die Grundzüge der Planung dar.

## **6.6 Erschließung**

Der Erweiterungsbereich ist über die Odenthaler Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Erweiterungsbereich ist über die Odenthaler Straße an den Busverkehr angeschlossen.

## **6.7 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

### **Entwässerungsplanung**

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers besteht die Möglichkeit der Einleitung in den Untergrund über einen entsprechenden Versickerungsnachweis oder der Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation im Lanzemicher Weg.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal im Lanzemicher Weg zugeführt.

## **6.8 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Der Erweiterungsbereich grenzt im Süden und Westen an den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelaästigungen sind von den angrenzenden Bewohnern hinzunehmen.

## **6.9 Altlasten / Altstandorte**

Für den Erweiterungsbereich sind keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.10 Denkmalschutz / Archäologie**

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

### Historie:

Das ursprünglich geplante Bauvorhaben befand sich innerhalb der Abrundungssatzung (Innenbereichssatzung) gem. § 34 BauGB und liegt in Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Gebäude inkl. eines Backhauses. Das LVR-Amt für Denkmalpflege besteht auf eine uneingeschränkte Sicht auf das Denkmal aus Richtung angrenzender Landschaft bzw. des Wanderweges und auf den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. In Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis und der Denkmalbehörde wird von der Gemeinde Odenthal vorgeschlagen, die Abrundungssatzung in diesem Bereich zu erweitern, so dass das geplante Gebäude in Richtung Nordwesten verschoben werden kann. Zudem soll sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe (nicht über die Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes hinaus) und Gestaltung in den Ortsrand einfügen.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

## 7. Flächenbilanz zur Innenbereichssatzungserweiterung

| <b>Erweiterungsbereich gesamt</b>               | <b>722 qm</b> | <b>100 %</b> |
|---|---------------|--------------|
| Gemischte Baufläche (M) laut FNP-Ausweisung     | ca. 512 qm    | 71 %         |
| Fläche für die Landwirtschaft                   | ca. 210 qm    | 29 %         |
| davon ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche | 0 qm          | 0%           |

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Demnach ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

### 8.1 Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung, Stufe I nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben wird von der Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird spätestens zur Offenlage vorgelegt.

## **8.2 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Fläche weiterhin dem Gebietscharakter des Mischgebiet und der landwirtschaftlich und als Garten genutzten Fläche unterliegen.

## **8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit kommt auf Grund der mit der Planabsicht angestrebten Arrondierung des Siedlungsbereiches nicht in Betracht. Zudem ist die Erschließung vorhanden. Die Erweiterungsfläche bildet einen räumlichen Abschluss in diesem Bereich. Die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft. Es ergaben sich hierbei aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Innenbereiches keine geeigneteren anderen Möglichkeiten der Realisierung der städtebaulichen Zielvorgaben.

Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen ist auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Mit der Innenbereichssatzungserweiterung wird eine ausschließlich genutzte Grünfläche beansprucht.

## **8.4 Überwachung (Monitoring)**

Da die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, entfällt die Überwachung.

## **8.5 Zusammenfassung**

Mit der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung Lanzemich der Gemeinde Odenthal sollen auf einer rd. 722 qm großen Fläche nördlich des Gemeindeortsteils Voiswinkel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden.

## **9. Gesamtabwägung**

Mit der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung Lanzemich sollen für die Entwicklung einer Erweiterungsfläche für Wohnbebauung auf einer ca. 722 qm großen Fläche am Ende der Straße „Lanzemicher Weg“ im Gebiet Voiswinkel die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese Abrundung der städtebaulichen Situation und Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung ist vorrangig mit dem Belang der Inanspruchnahme landwirtschaftlich und als Gartenland genutzte Fläche abzuwägen.

In die Abwägung ebenfalls einzustellen sind auch die Belange der benachbarten Anlieger.

Da mit der geplanten Wohnbebauung eine abschließende Arrondierung an diesem Ortsrandbereich von Odenthal-Voiswinkel erfolgt, weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden, ist die Rücknahme in der Abwägung mit dem Belang der Bereitstellung von Baugrundstücken vertretbar. Die Belange des Landschaftsschutzes, ins-

besondere des Landschaftsbildes, werden in der Planung insofern berücksichtigt, indem die Art der baulichen Nutzung sich in die vorhandene Struktur einfügt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zum Entwurf der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung Lanzemich der Gemeinde Odenthal im Ortsteil Voiswinkel für den Bereich am Ende der Straße „Lanzemicher Weg“.

### **9.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Mit der städtebaulichen Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (vgl. §§ 14 BNatSchG ff.). Dieser ist gemäß § 15 BNatSchG vom Eingriffsverursacher auszugleichen. Einhergehend mit der 1. Erweiterung der Innenbereichssatzung Lanzemich wird mit der vereinfachten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der ökologische Ausgleich dargestellt und dokumentiert.

### **10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung Lanzemich wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u.Ä.) erfolgen im Rahmen einer privaten Durchführungsmaßnahme.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung -Lanzemich- der Gemeinde Odenthal im Ortsteil Voiswinkel.

Odenthal, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Mitglied des Rates