Erlass einer Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Mittelhof, (Wohnbebauung) mit 0,23 ha

## Anlass der Erweiterung und Beschreibung des Ist-Zustandes:

Bei der aufzunehmenden Fläche handelt es sich um kleine Teile der Flurstücke 15/6 und 15/11 in Flur 3, Gemarkung Blickhäuserhöhe am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Röttgen. Nördlich und westlich der Fläche befindet sich bereits Bebauung, nach Osten und Süden grenzt freies Gelände an, welches wie das Gebiet der Ergänzungssatzung selbst intensiv als Grünland genutzt wird. In dem geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen ist das Gebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies betrifft allerdings auch die bereits bebauten Bereiche des Ortsteils Röttgen wie alle übrigen, weilerartigen Ansiedlungen in der Ortsgemeinde Mittelhof, daher bedarf der Flächennutzungsplan keiner Änderung der Darstellungen auf dem zusätzlichen, künftig bebaubaren Gebiet. Laut Flächennutzungsplan ist in näherer Umgebung des betrachteten Gebiets der Bergbau umgegangen (Grube Rasselskaute in Verbindung mit Eupel, nordwestlich gelegen). Das beplante Gebiet liegt jedoch knapp außerhalb der entsprechenden Darstellung. Eine Fernwasserleitung, die bei Niederhövels die Sieg quert und zu Hochbehältern bei Altenbrendebach führt, verläuft ebenfalls knapp östlich des Gebiets und wird von den späteren Bauvorhaben nicht berührt.

Die Erschließung erfolgt von der innerörtlichen Straße, die bereits die unmittelbar westlich gelegenen Anwesen Röttgen 1 und 1A an das Verkehrsnetz anbindet. Diese Straße führt in südöstlicher Richtung zu der Kreisstraße 126 Mittelhof-Wissen. Das Gelände ist gering in nordöstlicher Richtung geneigt. Es liegt im Mittelsiegbergland, und zwar auf der Grenze vom Nisterbergland im Süden zum engeren Mittelsiegtal im Norden.

Anlass der Erweiterung ist die Festsetzung von Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Röttgen auf ca. 0,23 ha Fläche, welche daher unter umweltrelevanten Aspekten zu betrachten sind. Der Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich in einer Höhenlage von etwa 232 bis 236 m ü. NN. Um hier weitere Wohnhäuser errichten zu können, muss für diesen Bereich eine Ergänzungssatzung erlassen werden. Der Geltungsbereich bietet Raum für die Errichtung von mindestens zwei Einfamilienhäusern.

## Beschreibung des Vorhabens und der damit verbundenen Eingriffe:

Es ist beabsichtigt, auf etwa 0,0575 ha von insgesamt 0,23 ha Geltungsbereich der Ergänzungsfläche bis zu zwei Wohngebäude zu errichten, dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,25. Die Erschließung erfolgt von der westlich gelegenen Straße "Röttgen" aus. Die insgesamt angenommene, mögliche Versiegelung beträgt 862 m², sie umfasst mögliche Gebäudeflächen auf maximal 525 m² sowie Nebenanlagen auf 50 % dieser Fläche. Somit bemisst sich der Kompensationsbedarf auf 862 m². Da auf der Ergänzungsfläche keine vollständige Kompensation erfolgen kann, wird vorgesehen, diese auf Teilflächen denselben Flurstücke in einer rund 120 m südöstlich gelegenen Weihnachtsbaumkultur umzusetzen, die im Außenbereich verbleiben.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, jedoch nahe an bestehender Bebauung sind die möglichen Eingriffe ausgleichspflichtig, da sie Bereiche außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage berühren. Das ermittelte Defizit ergibt eine dauerhafte Verschlechterung des Naturhaushaltes auf bis zu 0,0862 ha intensiv als Grünland genutzter Teile der Flurstücke15/6 und 15/11. Dies ist mit einer dauerhaften Verbesserung des Naturhaushaltes auf einer ebenso großen Fläche auszugleichen.

#### Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung - Prognoseszenario

Sollte die bestehende Nutzung der Erweiterungsfläche fortgesetzt werden, ist keine wesentliche Änderung des bestehenden ökologischen Wertes zu erwarten. Eine weitere Verbesserung des derzeit bestehenden Zustands kann lediglich mit geringfügigen, optimierenden Maßnahmen erfolgen wie Bepflanzen mit einigen hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten.

# Zielvorstellungen

Die Zielvorstellungen zeigen aus der Sicht der Landespflege, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Insbesondere sind die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten Bereich nachhaltig zu sichern.

Diese Sicherung veranlasst eine maßvolle, raumsparende Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, die sich an den im Westen und Norden angrenzenden Gebäuden und Anlagen der vorhandenen Wohn- und Betriebsgebäude orientieren soll. Die Minimierung solcher unvermeidbaren Eingriffe, insbesondere über eine Anordnung der möglichen Bebauung in Anlehnung an benachbart bereits bestehende Bebauung, dient einem ortsbild-, flächen-, boden- und naturschonenden Zweck und steht somit auch mit allgemeinen Zielvorstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Einklang. Dennoch verbleiben bei einer maximalen Auslastung der überbaubaren Flächen mit entsprechend großen Versiegelungsanteilen Defizite in der ökologischen Bilanz, die allerdings mit sinnvollen Verbesserungen auf hierfür geeigneten, benachbart gelegenen Flächen kompensiert werden können.

Die landschaftspflegerischen Ziele lauten im einzelnen:

#### Offene Wiesenfläche:

Erhalten der bestehenden Offenlandfläche außerhalb der künftigen Baufelder auf den nicht überbaubaren Flächen der Erweiterung der Ergänzungssatzung (positive Wirkung auf Artenund Biotopschutz, Boden- und Wasserhaushalt und Landschaftsbild)

In der Ergänzungssatzung werden diese Zielvorstellungen durch die folgenden Festsetzungen realisiert:

Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf ein landschaftlich angemessenes Niveau durch eine Anordnung der möglichen Bebauung entlang der im Westen vorhandenen Erschließung, um die Versiegelung der Baugrundstücke, soweit möglich, zu minimieren

Schutz der Oberbodenschicht der nicht überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen

Anpflanzen von zwei Feldgehölzgruppen als Abgrenzung zur freien Landschaft

#### Ausgleich und Ersatz der ermittelten, unvermeidbaren Eingriffe:

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Fläche der Ergänzungssatzung werden lediglich auf zwei Teilflächen von je 50 m² an deren östlichem Rand festgesetzt (Feldgehölzgruppen, A1 und A2). Ein vollständiger Ausgleich auf den Baugrundstücken wäre zwar rechnerisch möglich, würde aber mehr als ein Drittel der nicht bebaubaren Fläche beanspruchen und die Nutzung als Garten bzw. Freifläche der Baugrundstücke unverhältnismäßig stark einschränken. In dem als Anlage 1.3 beigefügten Lageplan werden

die stattdessen vorgesehenen, extern gelegenen Ersatzmaßnahmen dargestellt, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der hierfür gewählten Fläche gleichermaßen aufwerten. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen, deren Lage auf dem genannten Lageplan 1: 1000 dargestellt sind:

E 1 Auf Flur 3, 15/6 und 15/11 (teilweise) wird die dort befindliche Weihnachtsbaumkultur auf einer Teilfläche von 762 m² umgewandelt in eine Streuobstwiese mit insgesamt 15 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten.

# Kostenschätzung der vorgenannten Maßnahmen A1 und A2:

4 Heister (2 x Eberesche, 2 x Vogelkirsche), verpflanzt, 200-250 cm hoch, Preis je Heister 30, €	120,€
Pflanzkosten einschl. Material (Pflöcke, Verbißschutz, etc.) je Baum 15, €	60,€
40 Sträucher (3-4triebig, 60 – 100 cm hoch), je 10 x Schlehe, eingriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder und Haselnuss, Preis je Strauch 5, €	200,€
Pflanzkosten je Strauch 2,50 €	100,€
3jährige Gewährleistungspflege a 5, €/je Baum und Jahr und 2,50 € je Strauch und Jahr	
Kosten für 4 Bäume über 3 Jahre: Kosten für 40 Sträucher über 3 Jahre:	60, € 300, €
Summe:	840,€
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer gesamt, brutto	159,60 € 999,60 €
gerundet auf 1000,-€	
Kostenschätzung der vorgenannten Maßnahme E1:	
15 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten, verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm, Preis je Baum 50, €	750, €
Pflanzkosten einschl. Material (Pflöcke, Verbißschutz, etc.) je Baum 25, €	375, €
3jährige Gewährleistungspflege a 10, €/je Baum und Jahr	
Kosten für 15 Bäume über 3 Jahre: Summe: zzgl. 19 % Mehrwertsteuer gesamt, brutto	450, € 1575, € 299,25 € 1874,25 €

# gerundet auf 1900,-€

MASSNAHMENVERZEICHNIS ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG RÖTTGEN								
Maßnahme:	Antragsteller:	Gemarkung: Blickhäuserhöhe						
		Flur: 3						
Ausgleich von Eingriffen	Ortsgemeinde Mittelhof	Flurstücke15/6 und 15/11,						
durch zusätzliche		jeweils teilweise						
Flächenversiegelung		Flächengröße im Bereich der						
		Ergänzungsfläche: ca. 2300 m²						
Beschreibung/Beurteilung des Eingriffs:								
Versiegelung von bis zu 0,0862	2 ha intensiv genutzten Grünla	nds im bisherigen						
Außenbereich								
Notwendigkeit von	□ Verme	eidungsmaßnahmen						
	X□ Ausgle	eichsmaßnahmen						
		zmaßnahmen						
Ziel/Begründung (u. a. funktion	aler Bezug zum Eingriff, Zeitho	orizont)						
	3 ,	,						
Anreicherung des östlichen Ra	ndes der bebauten Ortslage von	on Röttgen mit zusätzlichen						
Gehölzstrukturen, Funktion in 3		•						
Beschreibung der Maßnahmen	1:							
_								
1) Ausgleichsmaßnahmen A1 ւ	und A2:							
Anpflanzen von Heistern und S	Sträuchern einheimischer Gehö	lze auf rund 100 m²						
2) Ersatzmaßnahme E1:								
Anpflanzen von 15 hochstämm								
Beschreibung der Pflege-/Unte	rhaltungsmaßnahme (incl. Zeit	punkte, Erfolgskontrollen):						
14.000010000000000000000000000000000000								
Maßnahme zu 1) und 2): 3 jähr		ch Fachfirma, anschließende						
Pflege übernimmt der Eigentün	ner.							
Träger:								
1 1 1								
Jeweils Eigentümer								
Doobtlink a Cink amount of the Ca	L							
Rechtliche Sicherung der Maßnahme:								
Baurechtliche Festsetzung (Satzungsrecht der Ortsgemeinde); Eigentümer sind die								
Bauherren, Sicherung durch grundbuchrechtliche Eintragung ist erforderlich.								

# Ausgleichsbilanz

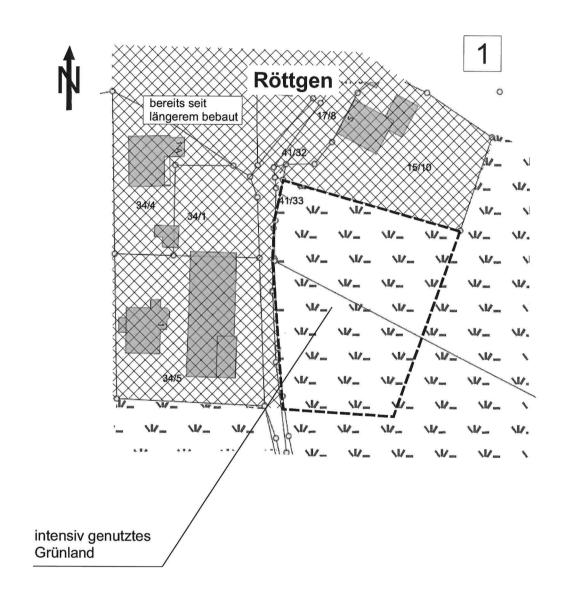
Beein- trächtigung	Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung		nahmen (s. Maß- nahmenblatt)		Ausgleichs- "Erfolg" Zeitpunkt	Ersatz- bedarf
Baubedingt Bodenver- dichtung außerhalb des Bau- feldes	BODEN Verringerung des Poren- volumens und der Durch- lässigkeit, Erhöhung der Lagerungs- dichte	Umfang 0,144 ha	Art Braun- erdeboden	Umfang 0,144 ha	Art  Bodenlocke- rung nach Ab- schluß der Baumaß- nahmen und Anpflanzen einheimischer Gehölze	Ausgeglichen nach einem Jahr (nur Bodenlocke- rung)	-
Anlagen- bedingt Bodenver- siegelung	BODEN Verlust von Boden/ Boden- funktion	0,086 ha	Braun- erdeboden	0,086 ha	Anpflanzen von Obst- bäumen und einheimi- schen Ge- hölzen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	ARTEN UND BIOTOPE Biotopverlust	0,086 ha	Grünland intensiv genutzt	0,086 ha	Anpflanzen von Obst- bäumen und einheimi- schen Ge- hölzen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	LAND- SCHAFTS- BILD	0,086 ha	Bisher unbebaute Fläche im Außenbereic h	0,086 ha	Einbindung durch Schaffen landschafts- typischer Gehölz- strukturen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
Betriebs- bedingt Grund- wasser- entzug	ARTEN UND BIOTOPE Veränderun g der Biotop- struktur	0,086 ha	Änderung der Stand- orteigen- schaften der versiegelten Flächen	0,086 ha	Anpflanzen von Obst- bäumen und einheimi- schen Ge- hölzen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-

Aufgestellt: Mittelhof, den 28.07.2020

R. Backfisch Ingenieurbüro für Landschaftsplanung

Neufassung der Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Mittelhof

Bestand Erweiterung Teilfläche 1



Aufgestellt:

Netphen, den 11.05.2021

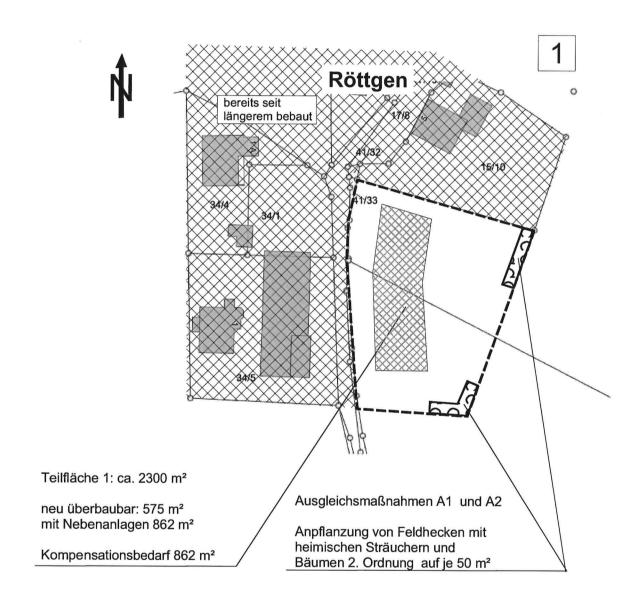
Maßstab 1: 1000



Rainer Backfisch Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Breitestraße 25

57250 Netphen Tel. 02738/3 13 90 07 E-M@il rbackfisch@arcor.de Neufassung der Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Mittelhof

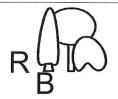
Planung Erweiterung Teilfläche 1





Netphen, den 11.05.2021

Maßstab 1: 1000



Rainer Backfisch Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Breitestraße 25

57250 Netphen Tel. 02738/3 13 90 07 E-M@il rbackfisch@arcor.de Neufassung der Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Mittelhof

Externe Kompensation für Erweiterung Teilfläche 1



Aufgestellt:

Netphen, den 11.05.2020

Maßstab 1: 1000



Rainer Backfisch Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Breitestraße 25

57250 Netphen Tel. 02738/3 13 90 07 E-M@il rbackfisch@arcor.de Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu dieser Ergänzungssatzung mit ihren Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

57537 Mittelhof, 11. Mai 2021

Ortsgemeinde Mittelhof

(Franz Cordes)

Ortsbürgermeister