



LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim

Bornheim, 19.07.2018

Weitere Informationen zu unseren Aktivitäten finden Sie unter www.lsv-vorgebirge.de

Stadt Bornheim
7.1-Stadtplanung
Herr Manfred Schier
Rathaus
53332 Bornheim

Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf (Az.: 61 26 01 - Ro 23)
Ihr Schreiben vom 01.06.2018: Benachrichtigung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend finden Sie unsere Stellungnahme zu der oben angeführten städtebaulichen Planung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Pacyna)

Gegründet 1975 als „Bürgerinitiative gegen den Quarzabbau!“
Umweltschutz-Preisträger der Stadt Bornheim (1986/2006) und des Rhein-Sieg-Kreises (1997)
Mitglied im Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. und
in der **Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW (LNU) e.V.**

Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V. - LSV -
53332 Bornheim, Zentwinkelsweg 7
Volksbank Köln Bonn eG, BIC: GENODED1BRS
IBAN : DE78 380 601 860 211 122 021

Vorstand: Dr. Michael Pacyna (Vors.)	☎ 02222 - 59 06
Norbert Brauner (stv. Vorsitzender)	☎ 02222 - 64 146
Klaus Benninghaus (Geschäftsführer)	☎ 02222 - 16 97
Michael Breuer (Kasse)	☎ 02227 - 76 07

Stellungnahme des LSV zum Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf:

1. Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Roisdorf. Die Flächen sind im gültigen FNP als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Dadurch sollten vor allem die dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Im Laufe der Jahre haben sich die dortige Situation und auch das benachbarte Umfeld grundlegend verändert. Die beiden dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben ihre Tätigkeit seit einigen Jahren eingestellt. Eine Absicht zur Wiederaufnahme der Betriebe besteht offenbar nicht. An den das Plangebiet umgebenden Straßen Fuhrweg, Koblenzer Straße und Maarpfad sind inzwischen weitere Wohnbauten errichtet worden. Die östliche Seite der Koblenzer Straße ist in Angrenzung an das Plangebiet inzwischen nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und auch Mehrfamilienhäusern bebaut. Als Rechtsgrundlage wurde hierfür offenbar § 34 BauGB genutzt, denn einen BPL hierfür gibt es nicht. Das Plangebiet wird somit von bereits bestehender Bebauung in U-Form eingegrenzt und ist nur nach Nordosten hin noch offen.

Vor dem Hintergrund dieser Situationsveränderung sind die Eigentümer bereit, die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Bornheim will die veränderte Lage nutzen, um den vorhandenen Wohnbedarf zu decken.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass durch die Bebauung des Plangebietes weitere Freilandflächen dauerhaft als Freiland verloren gehen. In dem dicht besiedelten Ballungsraum zwischen Bonn und Köln kommt dem Freiraumschutz jedoch eine hohe Bedeutung zu. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass derzeit im Stadtgebiet von Bornheim mehrere neue, große Wohnbaugebiete realisiert werden oder geplant sind, müssen nach Einschätzung des LSV aus Gründen des Freilandschutzes und des Gebots einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für jedes neue Baugebiet die jeweiligen Aspekte, die dessen Erforderlichkeit begründen, besonders sorgfältig ermittelt, geprüft und abgewogen werden.

Aus Sicht des LSV verdienen für das Plangebiet des Ro 23 die nachfolgend aufgegriffenen Aspekte besondere Beachtung:

2. Wohnbedarf sowie Begrenzung von Zahl und Umfang neuer Wohnquartiere in Roisdorf

Der Bedarf an Wohnungen, gerade auch an bezahlbaren Wohnraum, in den Ballungsrandgebieten um die Großstädte Bonn und Köln und entlang der Rheinschiene - somit also auch in Bornheim - ist vorhanden. Planungsrechtlich wird richtigerweise zudem das Ziel verfolgt, neue Wohngebiete möglichst konzentriert in der Nähe der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und der Nähe zum ÖPNV anzusiedeln. Damit soll u.a. der absehbaren demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Wege sollen für die Menschen möglichst kurz sein. Unnötige Verkehrsströme sollen vermieden werden. Alle diese Kriterien erfüllt das Plangebiet.

Gleichwohl muss die Bauleitplanung auch darauf achten, dass die günstige infrastrukturelle Situation des Plangebietes in Roisdorf nicht als Magnet für die Deckung jeglichen Baubedarfs, insbesondere auf Grund überörtlicher Nachfrage, missbraucht wird. Vielmehr kommt es verstärkt darauf an, den immer noch vorhandenen ländlichen Charakter von Roisdorf zu bewahren und eine zu weitgehende Urbanisierung zu verhindern. Nur dann wird man auch künftig damit rechnen dürfen, dass sich die hier lebenden Menschen mit ihrem Ortsteil identifizieren und diesen auch als Heimat empfinden.

Die vorgesehene Struktur des neuen Wohngebietes wird dieser Erwartung und Forderung gerecht. Die abwechslungsreiche Mischung verschiedener Haustypen, die dafür jeweils vorgesehenen angemessenen Grundstücksgrößen, die Festlegung auf maximal 2 – 3 Geschosse, die geplante Begrenzung auf maximal 100 Wohneinheiten und die Auflockerung durch sinnvoll angeordnete Grünbereiche schaffen dafür Voraussetzungen.

3. Beeinträchtigung der Landschaft

Die vorgesehene Wohnbebauung verändert das Landschaftsbild im Plangebiet grundlegend. Aus einer zumindest in früheren Jahren landwirtschaftlich geprägten Fläche entsteht eine neue Wohnlandschaft. Dieser Wechsel bedeutet nicht zwingend eine negative Veränderung, dies insbesondere dann nicht, wenn das Wohngebiet auf Grund einer vielseitigen und abwechslungsreichen Gestaltung von seinen Bewohnern und der Einwohnerschaft im Ortsteil insgesamt positiv wahrgenommen und angenommen wird. Die durchaus rechtlich gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten im weiteren Bauleitverfahren sollten mit dieser Zielsetzung extensiv genutzt werden. Die Planvorstellungen sollten planungsrechtlich entsprechend abgesichert werden. Sie sichern zugleich eine gewisse Abrundung des Ortsbildes in baulicher Hinsicht. Davon losgelöst ist die Frage zu betrachten, wie der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ökologisch sinnvoll kompensiert werden kann.

4. Beeinträchtigung der Natur/Artenschutz

Nach den Ausführungen im Bezugsschreiben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durchgeführt. Nach dem durch das Büro Ginster im Jahr 2017 erstellten Gutachten, dass allerdings den Unterlagen nicht beigelegt war und auch auf der Homepage der Stadt bei den Anlagen zum Bebauungsplan 23 nicht auftaucht, seien artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten nicht zu erwarten. Diese „Artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros Ginster vom Mai 2018 bezieht sich nicht auf den Bereich des hier behandelten Bebauungsplans Ro 23, sondern auf den Bebauungsplan Ro 22! Das Ergebnis dieser aus fachlicher Sicht unzureichenden Vorprüfung, dass *„Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich“* (S. 19), ist für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Folgen des Bebauungsplans 23 irrelevant, da die Untersuchung sich auf ein anderes Baugebiet (Ro 22) bezieht.

Der Investor legte zwar am 20.08.2015 eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)“ des Büros RMP Stephan Lenzen für die Bereiche der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 auf Grundlage einer einzigen Ortsbegehung vor. Zwischenzeitlich gab es allerdings nicht nur erhebliche Veränderungen im Gebiet des Bebauungsplans Ro 23. Es erfolgte nach 2015 auch eine Aktualisierung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten“, so dass eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich ist. Diese liegt aber für den Bebauungsplan Ro 23 nicht vor. Dies ist unserer Auffassung nach ein erheblicher Verfahrensfehler!

Zudem zieht der LSV das Ergebnis der überholten Vorprüfung von 2015 in Zweifel. Das Büro RMP Stephan Lenzen kam damals zum Ergebnis, dass *„artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht“* vorlägen (S. 11). 2017 erhielt der LSV von einem Anwohner der Koblenzer Straße Foto-Belege von totgefahrenen Wechselkröten auf dem Maarpfad nördlich der Einmündung der Koblenzer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Ro 23. Diese Fotos mit den streng geschützten, planungsrelevanten Wechselkröten übermittelte der

LSV mit Mail vom 16.11.2017 an den Leiter des städtischen Umwelt- und Grünflächenamtes.



Es ist wahrscheinlich, dass Wechselkröten von dem benachbarten rekultivierten früheren Deponiegelände oder den nicht allzu weit entfernt liegenden Kiesgruben bis in das Plangebiet wandern und dort auch außerhalb der Fortpflanzungszeit leben. In Uedorfer Hausgärten nachgewiesene und mit Fotos dokumentierte Wechselkröten belegen, dass die Tiere selbst in Wohngebieten vorkommen.

Von daher sollte im Rahmen der **zwingend durchzuführenden umfassenden Artenschutz- und Umweltprüfung** untersucht werden, ob und welche geeigneten Maßnahmen getroffen werden müssen, um einen angemessenen Schutz der Wechselkröte zu gewährleisten. Zum Ausgleich sollten im näheren Umfeld des Plangebietes Maßnahmen zur Förderung der Wechselkrötenpopulation ergriffen werden, um – wie gesetzlich vorgeschrieben – den Bestand dieser streng geschützten Art zwischen Roisdorf, Bornheim und den Rheinorten zu sichern und zu stärken. Erst eine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann klären, ob weitere schützenswerte Tier- und Pflanzenarten von einer Realisierung des Baugebietes Ro 23 betroffen sind und welche Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

5. Planungsrechtliche Situation

Der noch gültige Regionalplan (Stand 2009) weist das Plangebiet und sein weiteres Umfeld als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Es fragt sich, ob diese Festlegung der Aufstellung des Ro 23 mit dem Ziel der Errichtung eines neuen Wohnquartieres ohne jegliche landwirtschaftliche Nutzung entgegensteht.

Nach den Ausführungen der Verwaltung ist beabsichtigt, eine Anfrage nach § 34 LPG zu stellen. Eine solche Anfrage ist nach dem Gesetzeswortlaut u.a. dann vorgeschrieben, wenn die Gemeinde - wie hier - die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes beabsichtigt. Eine solche Anfrage hat zum Einen offenbar den Zweck, die Regionalplanungsbehörde überhaupt in das beabsichtigte Bauleitverfahren, und sei es auch nur zu deren Kenntnisnahme, einzubinden, sowie im Weiteren den Zweck, von zuständiger Stelle zu erfahren, welche übergeordneten raumordnerischen Vorgaben für den Plangebiet des Vorhabens bestehen. Äußert sich die Regionalplanungsbehörde nicht in-

nerhalb von zwei Monaten auf die Anfrage der Gemeinde, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass landesplanerische Bedenken nicht erhoben werden (§ 34 Abs. 2 LPG).

Durch die Anfrage und eine sich eventuell daran anschließende weitergehende Kontaktierung der Bezirksregierung in Köln als zuständiger Regionalplanungsbehörde sollte möglichst zeitnah die Frage geklärt werden, ob der Ro 23 mit den hier einschlägigen übergeordneten landesplanerischen Vorstellungen vereinbar ist. Andernfalls müsste entweder das Bauleitverfahren des Ro 23 aufgegeben oder es müsste ein – sicher zeitintensives - Änderungs- oder Zielabweichungsverfahren in Bezug auf den noch gültigen Regionalplan durchgeführt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Schutzgebiete jedweder Art, seien dies insbesondere solche hinsichtlich Landschaft, Flora und Fauna, sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Der LSV erhebt deshalb gegen den Ro 23 keine grundsätzlichen Bedenken, wenn der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sachgerecht ausgeglichen wird und zum Schutz der Natur, insbesondere wegen des Wanderungsverhaltens der streng geschützten Wechselkröte, geeignete Maßnahmen zu deren Schutz im Rahmen der noch ausstehenden umfassenden Artenschutz- und Umweltprüfung geprüft und sichergestellt werden.