



LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim

12. Juni 2019

Stadt Bornheim  
7.1-Stadtplanung  
Frau Bongartz  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Weitere Informationen zu unseren  
Aktivitäten finden Sie unter  
[www.lsv-vorgebirge.de](http://www.lsv-vorgebirge.de)

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Merten**

Ihr Schreiben vom 16.05.2019 (Az :61 20 11): Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

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 - Brenig, Zentwinkelsweg 7  
Volksbank Köln Bonn eG, BIC : GENODED1BRS  
IBAN : DE78 3806 0186 0211 1220 21

Vorstand: Dr. Michael Pacyna (Vors.)  
Norbert Brauner (stv. Vors.)  
Klaus Benninghaus (Geschäftsführer)  
Michael Breuer (Schatzmeister)

☎ 02222 - 59 06  
☎ 02222 -6 41 46  
☎ 02222 - 16 97  
☎ 02227 - 76 07

## Stellungnahme des LSV zur geplanten Einbeziehungssatzung im Ortsteil Merten

### 1. Lage und Charakterisierung der Planfläche

Der Geltungsbereich der Erweiterungssatzung liegt im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an eine auf der gegenüber liegenden Seite an der Straße Sommersberg vorhandene Bebauung mit Ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an. Die etwa 1600 m<sup>2</sup> Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, ist jedoch im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Süden grenzt das überplante Grundstück unmittelbar an ein Mischwaldgebiet. Dieser Mischwald gehört gem. Biotopkataster zur Biotopkatasterfläche „BK-5207-092 Alter Kiefern-Buchen-Eichenwald“. An der südlichen Grenze des Erweiterungsgebietes verläuft ein asphaltierter Weg bis zur Einmündung in die Straße Sommersberg. An der nördlichen Grenze des Erweiterungsgebietes verläuft der vielfach für Kurzwanderungen und Spaziergänge genutzte Heinrich-Böll-Weg. Beide Wege sind durch gut begehbare Pfade, die durch den Mischwald verlaufen, verbunden. Die Einbeziehung der Planfläche in den Innenbereich dient der Ermöglichung von Wohnbebauung. Geplant sind dort zwei der Nachbarbebauung angepasste Wohnhäuser.

### 2. Bewertung

#### 2.1 Nutzung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ausnahmeregelung

##### 2.1.1 Defizite in der „Begründung zur Einbeziehungssatzung... „ hinsichtlich der Subsumtion unter die Norm des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Offenbar will die Stadt die Ausnahmeregelung des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - die sog. Einbeziehungssatzung - zur Ermöglichung von Wohnbebauung auf der in Rede stehenden Erweiterungsfläche der Kita nutzen. Nach dieser Norm (Zitat) „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“. Nähere Ausführungen dazu, ob eben diese Voraussetzungen der Norm hier gegeben sind, werden jedoch nicht gemacht. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass nach § 34 Abs. 5 BauGB bestimmte weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt sein müssen.

Die umfängliche Begründung lässt lediglich vermuten, dass man seitens der Verwaltung davon ausgeht, dass die gesetzlichen Vorgaben von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt sind. Das aber genügt nicht. Aufgabe einer Vorlage durch die Verwaltung ist es, die Entscheidung der politischen Gremien so vorzubereiten, dass die Mitglieder dieser Gremien guten Gewissens einem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung zustimmen können. Dies setzt aber u.a. voraus, dass die Voraussetzungen einer Norm, auf die die Verwaltung ihren Entscheidungsvorschlag stützt, zumindest kurz skizziert werden und daran anschließend dargelegt wird, dass der im konkreten Fall zu prüfenden Sachverhalt unter diese Norm subsumiert werden kann und die Entscheidung rechtfertigt.

Der LSV sieht derzeit im Wesentlichen die nachfolgend skizzierten Begründungsdefizite.

##### 2.1.2 Zweifel an der Prägung der Einbeziehungsfläche durch die benachbarte Wohnbebauung

Die zu klärende Frage, ob die Einbeziehungsfläche hier durch die Wohnbebauung auf der anderen Seite der Straße Sommersberg geprägt ist, kann vorliegend nur im Rahmen eines sorgfältigen Abwägungsprozesses entschieden werden.

Fakt ist, dass die Einbeziehungsfläche seit jeher eher dadurch geprägt ist, dass sie bis heute frei von Bebauung ist, durch Wege umgrenzt wird, die stark für die Naherholung genutzt werden, und ein großartiger Mischwald sich an der Südgrenze unmittelbar anschließt. Der Erholungswert einer Fläche

wird maßgeblich auch dadurch geprägt, ob die fragliche Fläche bebaut ist oder nicht. Dabei ist meist nicht entscheidend, ob die in Rede stehende Fläche selbst für Dritte zugänglich ist. Die Äußerung in der „Begründung“, diese Fläche habe derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion, ist deshalb in dieser Pauschalierung nicht nachvollziehbar.

### 2.1.3 Widerspruch zum Landschaftsschutz

Die Einbeziehungsfläche und die gesamte Umgebung vor allem in südlicher Richtung ist Landschaftsschutzgebiet. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist nicht willkürlich erfolgt. Es ist zwar zutreffend, dass mit dem Erlass einer Einziehungssatzung oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine dem widersprechende Festsetzung im Landschaftsplan außer Kraft gesetzt wird, dies aber doch nur als Ergebnis eines Abwägungsprozesses, in dem sich andere Gesichtspunkte als gewichtiger herauskristallisiert haben. Eine derartige Abwägung und eine darauf aufbauende Gewichtung sind in der „Begründung“ nicht, jedenfalls aber nicht schlüssig und ausreichend zu erkennen.

### 2.2 Natur und Artenschutz

Die im Verfahren zur Erstellung der Einziehungssatzung durch das Fachbüro Becker GmbH durchgeführte „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ erscheint insgesamt schlüssig. Der LSV begrüßt jedoch ausdrücklich den Hinweis durch die Gutachter, dass „sollten sich während der Durchführung des Vorhabens Anzeichen für ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ergeben, die Arbeiten unmittelbar einzustellen sind und das weitere Vorgehen dann mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen wäre“. Nicht zuletzt die unmittelbare Nähe des benachbarten Mischwaldes schließt ein späteres Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht aus.

### 2.3 Ausgleichs- und Kompensationsregelung

Nach Einschätzung des LSV werden die Ausgleichsberechnung und die Kompensation der Besonderheit und unmittelbaren Lage der Einziehungsfläche an einem gerade auch für die Natur und Naherholung bedeutenden Mischwald durchaus gerecht. Zu begrüßen ist insbesondere, dass im Satzungsplan Festsetzungen für Maßnahmen vorgesehen sind, die entlang der südlichen Grundstücksgrenze einen Waldrand mit lebensraumtypischen Baumarten sichern. Ebenfalls angemessen und sachgerecht ist es, vom Eigentümer eine Ausgleichszahlung in der dargestellten Höhe für das Defizit an Biotopwerten zu verlangen, die nicht auf der Planfläche selbst ausgeglichen werden können.

### 3. Zusammenfassende Bewertung

Trotz der oben teilweise dargestellten Defizite verfolgt der LSV nicht die Absicht, die Einziehung der in Rede stehenden Flächen in den „Innenbereich“ mittels Einziehungssatzung zu verhindern. Durch die defizitäre Begründung entsteht jedoch der Eindruck, dass allein der Wunsch des Eigentümers nach Errichtung von 2 Wohngebäuden das Motiv für die Einziehungssatzung ist, ohne dass übergeordnete, über das Eigeninteresse des Eigentümers hinausgehende Aspekte eine Rolle spielen. So wie aus einem Flächennutzungsplan, auch wenn dieser an der fraglichen Stelle Wohngebiet ausweist, dem einzelnen Eigentümer kein Rechtsanspruch zur Errichtung von Wohnbauten erwächst, verhält es sich auch mit der im BauGB vorgesehen Möglichkeit, ein Grundstück im Außenbereich durch Schaffung einer Einziehungssatzung dem Innenbereich zuzuordnen und damit Baurecht zu schaffen.

Fazit: Nur wenn in der „Begründung“ näher dargelegt wird, dass und ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einziehungssatzung im hier vorliegenden Fall auch tatsächlich erfüllt sind und wie die widerstreitenden Belange untereinander und gegeneinander gewichtet wurden, kann von einer nachvollziehbaren Abwägungsentscheidung die Rede sein.

Der LSV regt deshalb an, die „Begründung“ in diesem Sinne nachzubessern. Sollte sich dabei allerdings erweisen, dass lediglich der Bauwunsch des Eigentümers das maßgebliche Kriterium darstellt, wäre die Einbeziehungssatzung grundsätzlich in Frage zu stellen.