

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**



**Gemeinde Eitorf**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung**

in der Fassung  
die Offenlage und Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlichen Belange  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026  
34 Seiten

**Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten"**  
**für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026

---

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| <b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise</b> | <b>I-1</b>  |
| A. Allgemeines                                 | I-2         |
| 1. Bestandteile der Planung                    | I-2         |
| 2. Verbindlichkeit                             | I-2         |
| B. Festsetzungen                               | I-2         |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen            | I-2         |
| C. Hinweise                                    | I-5         |
| <b>II. Begründung</b>                          | <b>II-1</b> |
| A. Anlass und Ziel der Planung                 | II-2        |
| B. Begründung der Festsetzungen                | II-3        |
| C. Umweltbelange, Arten- und Naturschutz       | II-4        |

# Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026

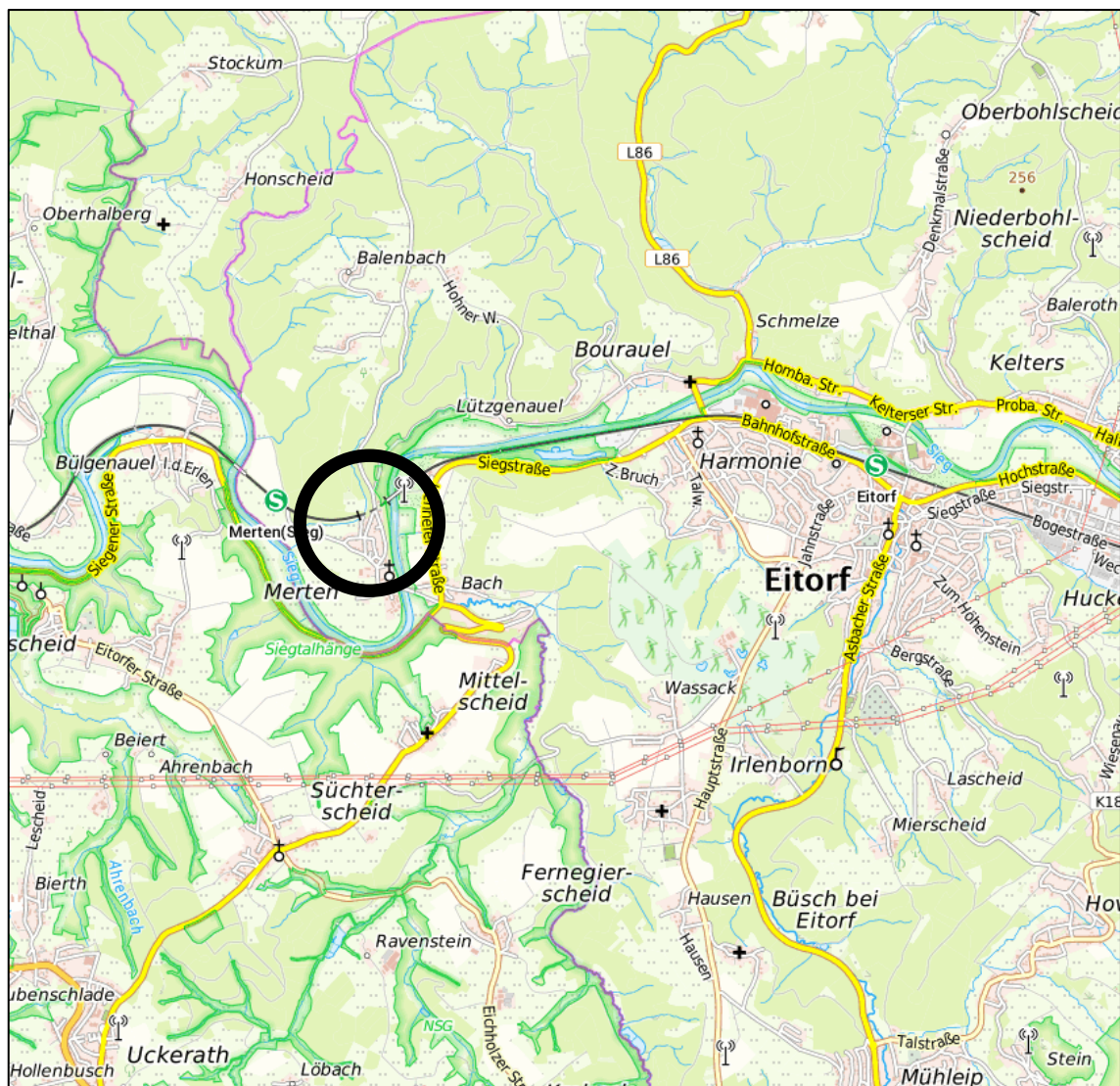


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026



Abb. 2: Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026

---



Abb. 3: Zustand des Flurstücks Nr. 11 im November 2025



Abb. 4: Baumbestand des Flurstücks Nr. 11 im November 2025

# Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026

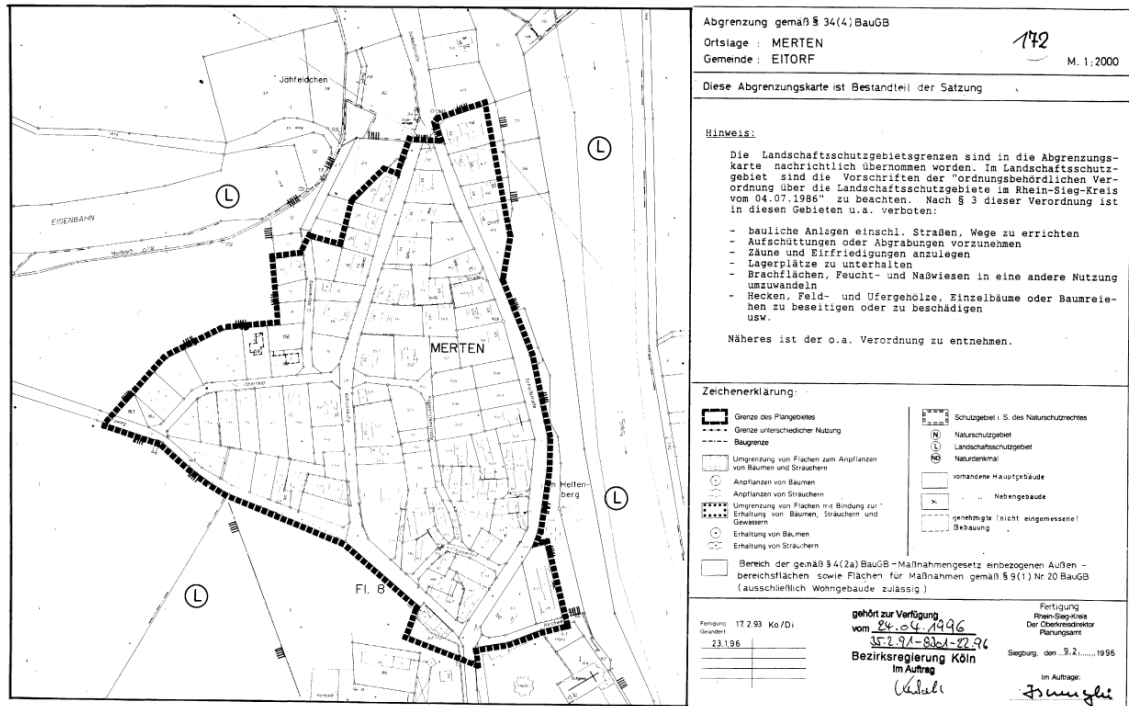


Abb. 5: Abgrenzungssatzung von 1996

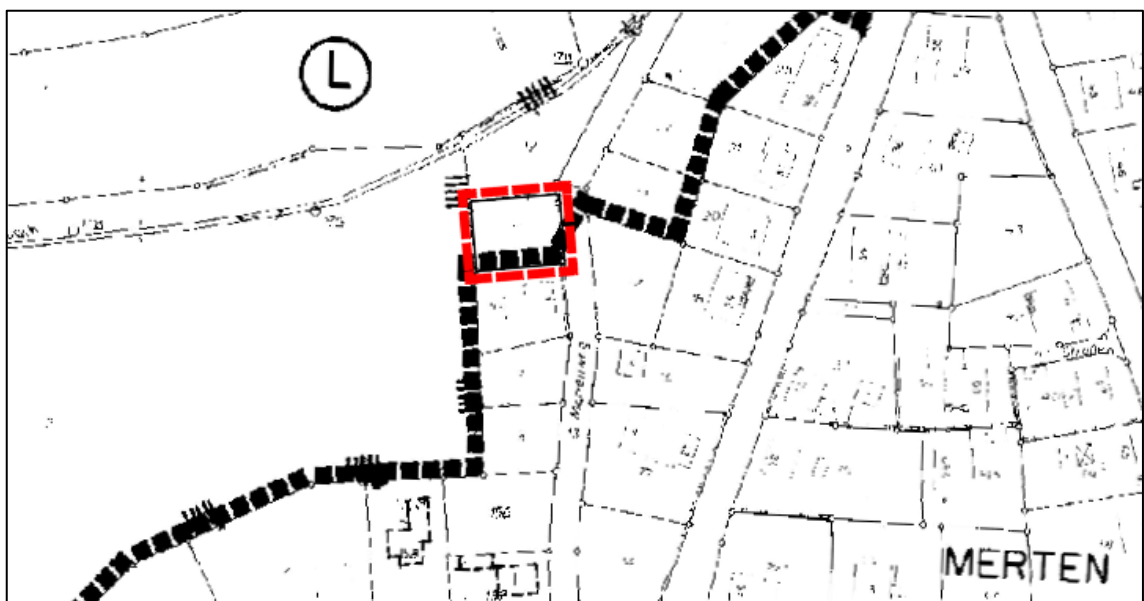


Abb. 6: Auszug aus der Satzung von 1996 mit geplanter Erweiterung



# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten"** **für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026

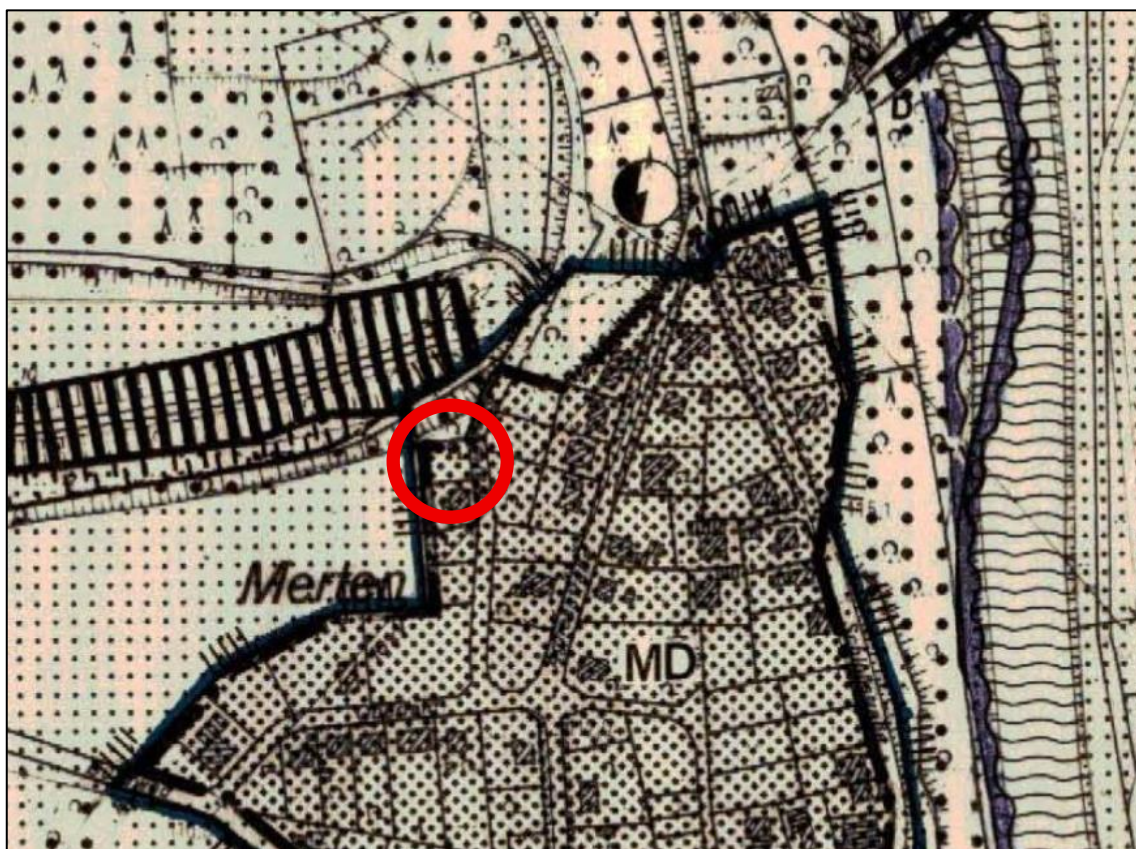


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf



Abb. 8: Lage des Flurstücks

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**



**Gemeinde Eitorf**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

## **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**



# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-2

---

## **A. Allgemeines**

### **1. Bestandteile der Planung**

Bestandteil der Satzung

- Planurkunde mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen

beigefügt sind

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I

### **2. Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

## **B. Festsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 1.1.1 Die bauliche Nutzung darf maximal 60 % der Grundstückfläche betragen. Das entspricht einer GRZ von 0,4 zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

#### **Artenschutz**

- 1.1.2 V1 – Verwendung von kleintierdurchlässigen Einzäunungen

Einfriedungen der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft müssen einen Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

*Erläuterung: Um einer Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzustehen, muss bei einer potenziellen Einfriedung der Grundstücksgrenze an die freie Landschaft der verwendete Zaun ca. 15 cm über dem Bodenniveau enden. Somit wird die durch die Einfriedungen hervorgerufene Barrierewirkung zumindest für Kleintiere aufgehoben, da diese die Fläche auch weiterhin queren können.*

## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-3

---

### 1.1.2 V2 – Bauzeitenbeschränkung

Das Räumen des Baufeldes ist ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

*Erläuterung: Die potenziell störungsintensiven Eingriffe – hier insbesondere das Räumen des Baufeldes – sollen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar ausgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass weder Fortpflanzung noch Aufzucht avifaunistisch relevanter Arten durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Sollte wider Erwarten bereits während der Arbeiten ein aktives Nest einer planungsrelevanten Art festgestellt werden, müssen die Arbeiten sofort unterbrochen und der zuständigen Naturschutzbehörde gemeldet werden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Absprache mit der Naturschutzbehörde.*

### 1.1.3 V3 – Regelungen für Gehölzentfernung

Das Entfernen oder ein Rückschnitt von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

*Erläuterung: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Entfernung von Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung von Direktverlusten und / oder erheblichen Störungen von Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit verboten. Dies bedeutet, dass eine etwaige Entfernung oder ein Rückschnitt angrenzender Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar, erfolgen darf. Da ältere Gehölze häufiger als Lebensraum für höhlenbewohnende Arten dienen, ist bei der Entnahme von Gehölzen des angrenzenden Bestands vor einer etwaigen Fällung eine Kontrolle auf Baumhöhlen erforderlich.*

### 1.1.3 M1 – Maßnahmen zur Reduzierung von Habitatbeeinträchtigungen

Sämtliche Eingriffe in das Umfeld, insbesondere in den nördlich angrenzenden Gehölzsaum, sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Beeinträchtigte Grünflächen sind zeitnah standortgerecht einzusäen.

*Erläuterung: Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Lebensstätten sind sämtliche Eingriffe in das Umfeld, insbesondere in den nördlich angrenzenden Gehölzsaum, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Beeinträchtigte Grünflächen sind zeitnah standortgerecht einzusäen, um eine rasche Wiederherstellung der Vegetationsstruktur und Habitatfunktion zu gewährleisten.*

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite I-4

---

## **1.2 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB**

- 1.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend (mindestens 50%) standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zulässig.

### **Besondere Hinweise:**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Nutzung von Solarenergie

Für die Nutzung von Solarenergie gelten die Bestimmungen des § 42a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018). Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Abweichende Festsetzungen dazu werden in der vorliegenden Satzung nicht getroffen.

Dachbegrünung

Flachdächer sollen grundsätzlich mit standortgerechten Gräsern und Kräutern begrünt werden. Das gilt auch für Dachflächen von Garagen und Carports. Bei der Dachbegrünung muss die Stärke des Vegetationssubstrates mindestens 10 cm betragen.

*(Die Verwendung von Pflanzen wird empfohlen, die Insektennahrung bereitstellen. Die Flächen sollten darüber hinaus Möglichkeiten des Unterschlupfs für die Überwinterung der Insekten anbieten.)*



# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-5

---

## **C. Hinweise**

### **1. Boden- und Grundwasserschutz**

Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

### **2. Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

### **3. Lichtemissionen**

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wildlebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden. Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Es sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nicht nach oben und möglichst wenig waagrecht abstrahlen. Folgende Leuchtmittel sind empfehlenswert: LED mit geringem Blaulichtanteil im Lichtspektrum zwischen 480 nm und 640 nm und einer Farbtemperatur von max. 2000 K wie bspw. Amber-LED. Die Betriebszeiten der Beleuchtung sollten dem Bedarf angepasst sein (z.B. durch Bewegungsmelder oder jahreszeitenangepasste und bedarfsoptimierte Beleuchtungszeiten).

## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-6

---

### **4. Umgang mit dem Oberboden**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

### **5. Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### **6. Einbau von Recyclingbaustoffen**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist zulässig. Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar unter:

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-7

---

<https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>). Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem Grundstückeigentümer zu übergeben, der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen Rechtsnachfolger weitergeben muss.

## **7. Archäologische Funde und Befunde**

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: [abr.overath@lvr.de](mailto:abr.overath@lvr.de), Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

## **8. Städtebauliche und technische Kriminalprävention**

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter [kkkpo.bonn@polizei.nrw.de](mailto:kkkpo.bonn@polizei.nrw.de) erhältlich.

## **9. Bergbau**

Es liegen keine Hinweise auf eine Betroffenheit bergbaulicher Belange vor.

## **10. Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung im Bereich des Marienweges sichergestellt.

Die Beseitigung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser ist über eine Mischwasserkanalisation innerhalb des Marienweges sichergestellt. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung können Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich werden. Auf die Abwasserüberlassungspflicht für Niederschlagswasser kann auf Antrag verzichtet werden, soweit ein gemeinwohlverträglicher Verbleib nachgewiesen werden kann.

## **11. Verkehrsemissionen**

Die allgemeinen Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind zu beachten.

## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite 1-8

---

### **12. Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005- 04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen. Für übliche Hochbauten müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Ergänzender Hinweis: die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

### **13. Grundwasserschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich erheblicher Grundwasserschwankungen befindet. Baugrubenentwässerungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Bescheide begonnen werden. Darüber hinaus sind Baumaßnahmen, die ins Grundwasser einbinden, gemäß § 49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

### **14. Kampfmittelfunde**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist daher keine weitere Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eitorf - Amt für Bürgerdienste und Stadtmarketing Abteilung Sicherheit und Ordnung, Markt 1, 53783 Eitorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch, wenn bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Dabei ist das Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.



## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite I-9

---

### **15. Schutz vor Starkregen**

Jedes Grundstück ist grundsätzlich durch Starkregen betroffen. Eine konkretere Betroffenheit wie besondere Lage oder Beschaffenheit (Tallage, Geländemulde), sind in den Starkregenhinweiskarten NRW ausgewiesen. Der Planbereich ist in der Starkregenhinweiskarte NRW nicht als gesondert gefährdeter Bereich ausgewiesen. Dennoch sind zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden stärkere Niederschlagswasserereignisse in der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 1 (7) BauGB, § 5 (2) WHG). Bei der Anlage von Zuwegungen zur inneren Erschließung sowie weiterer Nebenanlagen und Versiegelungen ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird. Eine Schädigung Dritter ist diesbezüglich auszuschließen. Zur Verringerung des Umfangs einer Ableitung von Regenwasser, sind die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz insbesondere zur ortsnahe Versickerung (LANUV-Arbeitsblattes 52 - Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung -) zu beachten. Des Weiteren wird eine ökonomisch wie ökologisch effiziente Planung angeregt, die den Überflutungsschutz sowie eine Anpassung an den Klimawandel beinhaltet und eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung die nach ortsnahe Lösungen, zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung sowie zur Speicherung und gedrosselten Ableitung von Regenwasser sucht.

### **16. Dachbegrünung**

Durch die Verbindung von Solarmodulen mit einer Dachbegrünung kann sich der Wirkungsgrad der Anlagen erhöhen, mittels Kühlung der Module durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen.

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**



**Gemeinde Eitorf**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

## **II. Begründung**

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-2

---

## **A. Anlass und Ziel der Planung**

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 11, Flur 8 in der Gemarkung Merten stellten mit Schreiben vom 01.04.2025 den Antrag, eine Bebauung ihres Grundstücks zu ermöglichen. Ziel der Antragsteller ist es auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zur privaten Nutzung zu errichten.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es ist weder in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, noch kann es einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Unmittelbar angrenzend liegt der Geltungsbereich der Ortslagensatzung Merten. Eine Erweiterung der Ortslagensatzung stellt den effizientesten Weg dar, Baurecht auf dem oben genannten Flurstück zu ermöglichen.

Durch die Ausweitung der Ortslagensatzung könnte das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und auf diese Weise Baurecht geschaffen werden.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 BauGB durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung),
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung).

In der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf liegt das Flurstück innerhalb einer als Dorfgebiet (MD) markierten Fläche. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre nicht notwendig und eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wäre somit umsetzbar.

Das Flurstück liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Erschließung ist über die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Antragsteller haben ein Städtebaubüro mit der Planaufstellung beauftragt. Das Verfahren (Aufstellungsbeschluss etc.) wird vom Ausschuss begleitet.

Alle mit der Änderung der Satzung anfallenden Kosten werden von den Antragstellern getragen. Ferner ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der u.a. die Kostenübernahme regelt.

Die Satzung enthält ausschließlich Festsetzungen, die arten- und naturschutzfachlichen Anforderungen dienen, um potenzielle Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren, zu bilanzieren und auszugleichen bzw. an anderer Stelle (Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft) adäquat zu kompensieren. Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-3

---

## **B. Begründung der Festsetzungen**

### **Planzeichnung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 11, Flur 8 in der Gemarkung Merten und ordnet dieses nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB zu. Das Baurecht richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Damit zulässige Gebäude einen angemessenen Abstand zur Landschaft wahren, setzen Baugrenzen deren mögliche Platzierung fest.

Zusätzlich ist zur westlichen offenen Landschaft hin ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der der Eingrünung der künftigen Bebauung dient.

Weitere zeichnerische Festsetzungen sind gemäß den Regelungserfordernissen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB weder geboten noch erforderlich.

### **Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen dienen ausschließlich dazu, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren.

Dazu wird zunächst der Umfang der baulichen Nutzung auf 60 % der Grundstücksfläche beschränkt, damit 40 % zur Begrünung verbleiben. Nach den Darstellungen als Dorfgebiet (MD) wären ansonsten bis zu 80 % baulicher Nutzung (GRZ 0.6 + Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) möglich und nach § 34 BauGB zulässig. Ein solcher Nutzungsgrad ist jedoch für ein Wohnhaus weder erforderlich noch angemessen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen bzw. Festsetzungen aufgenommen, die aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung resultieren und insbesondere dazu dienen, Auswirkungen auf das Leben und die Lebensraumfunktionen wild lebender Tiere zu vermeiden. Dazu gehören Vorgaben zur Baufeldräumung und Vermeidung von Barrieren.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine angemessene und naturschutzfachlichen Belangen gerechte werdende Begrünung sicherstellen. Dazu gehören u.a. naturnahe Pflanzungen.

## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-4

### C. Umweltbelange, Arten- und Naturschutz

#### FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Sieg DE-5210-303 in etwa 200 m Entfernung. Da sich die geplante Erweiterung auf der anderen Seite der Ortslage von Merten befindet, sind keine relevanten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Zudem handelt es sich um andere Lebensräume wie die im Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung der Innenbereichssatzung.

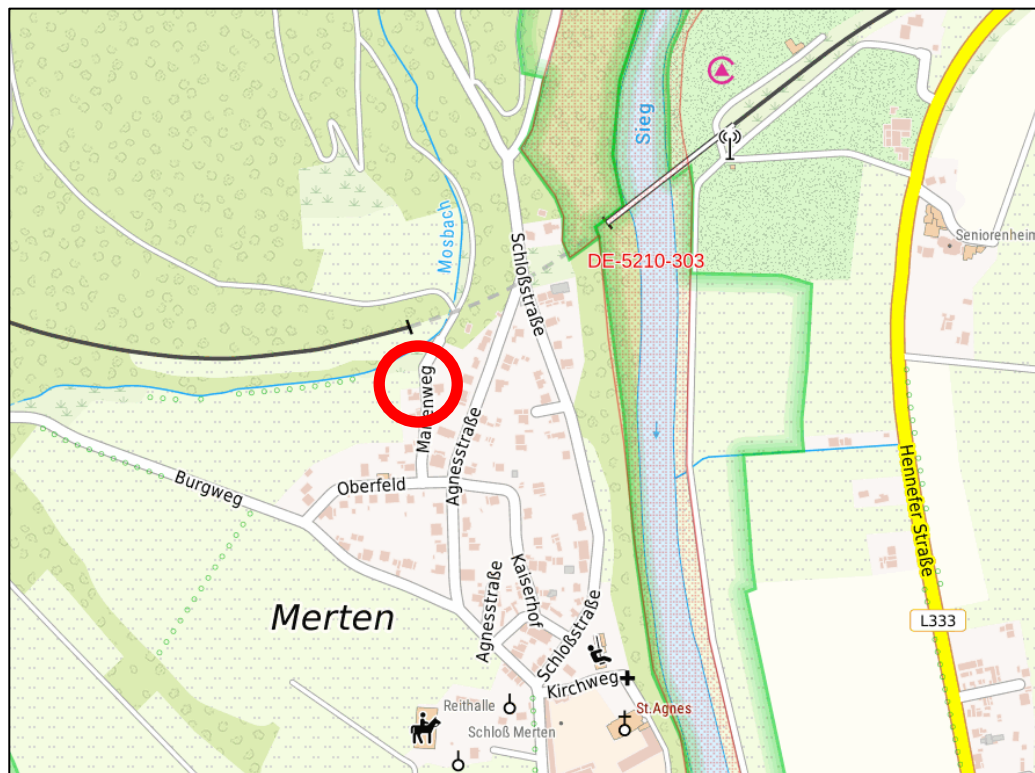


Abb. 9: FFH-Gebiete (Quelle Geoportal NRW)



# Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-5

## Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz

Von der Planung sind mit Ausnahmen des Naturparks Bergisches Land NTP-002 keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope betroffen.

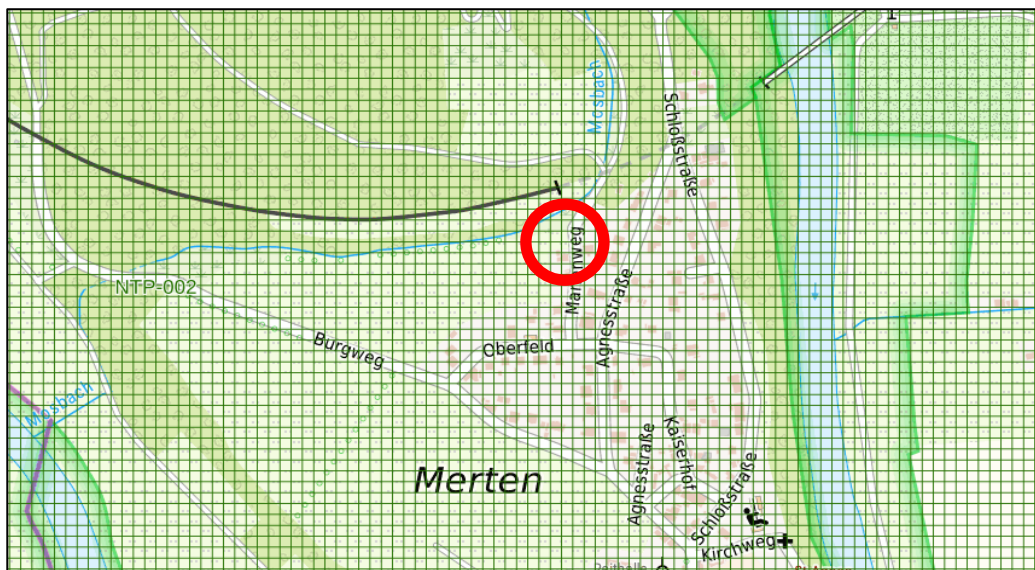


Abb. 10: Naturpark (Quelle Geoportal NRW)

Die Lage im Naturpark steht der Planung nicht entgegen, zumal das betroffene Flurstück im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

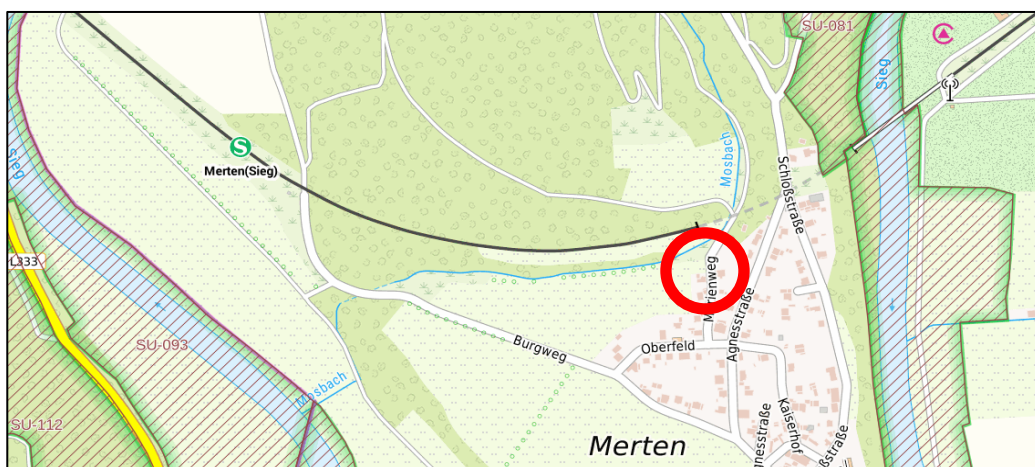


Abb. 11: Naturschutzgebiete (Quelle Geoportal NRW)

## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-6

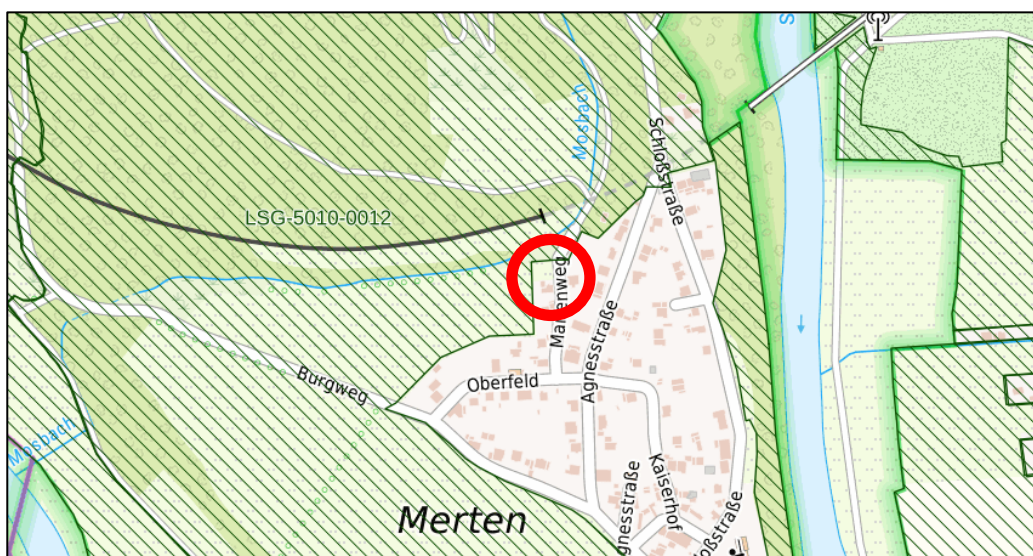


Abb. 12: Landschaftsschutzgebiet (Quelle Geoportal NRW)

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 grenzt zwar unmittelbar an das betroffene Flurstück an, ist aber offensichtlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend so abgegrenzt, dass die Belange des Landschaftsschutzes einer baulichen Nutzung dieses Flurstücks nicht entgegenstehen. Im Biotopkataster ist das Flurstück nicht erfasst.

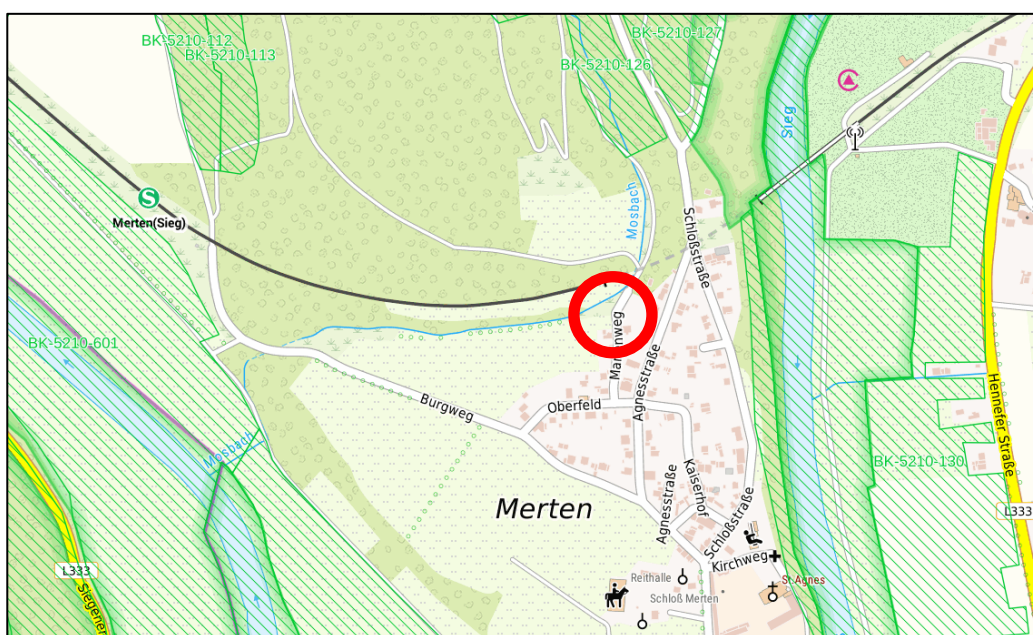


Abb. 13: Biotopkataster (Quelle Geoportal NRW)

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-7

---

## **Arten- und Pauschalschutz**

Vor der Planung sind keine pauschal nach § 30 Bundes-Naturschutzgesetz geschützten Biotope und Lebensräume betroffen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unmittelbar an das Siedlungsgebiet angrenzende Fläche mit geringem Gehölzbestand. Die dargelegte Analyse planungsrelevanter Arten zeigt, dass ausschließlich die Artengruppe der Vögel potenziell vom Vorhaben betroffen ist. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG, des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie und der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie sind die folgenden Maßnahmen obligat:*

- V1 – Verwendung von kleintierdurchlässigen Einzäunungen
- V2 – Bauzeitenbeschränkung
- V3 – Regelungen zur Gehölzentfernung
- M1 – Maßnahmen zur Reduzierung von Habitatbeeinträchtigungen

*Die nähere Analyse zeigte, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen das Vorhaben für alle im Plangebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Arten als verträglich einzustufen ist.*

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen sind verbindlich in der Satzung festgesetzt.

## **Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende öffentliche Kanalnetz. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Das gilt sowohl für Schmutz- als auch für Niederschlagswasser. Risiken durch Starkregen sind nicht zu befürchten.

## **Umweltauswirkungen**

### Schutzgut Mensch

Die Aufnahme eines einzelnen Flurstücks in die im Zusammenhang bebaute Ortslage und das damit verbundene Baurecht haben keine relevanten Auswirkungen auf den Menschen. Es wird zusätzlicher Wohnraum in einem Ausmaß ermöglicht, der sich nicht entscheidend auf die Ortslage von Merten und die dort lebenden Menschen auswirkt. Art und Maß der Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebung, so dass keine Bebauung entstehen kann, die nicht in das Umfeld passt und die Nachbarn in unzulässiger Weise stören könnte. Es werden auch keine Flächen oder Wegeverbindung tangiert, die den Menschen in Merten zu Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-8

---

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bedeutung des Flurstücks als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird in der Artenschutzrechtlichen Prüfung wie folgt beschrieben:

*Das Plangebiet umfasst eine eingezäunte Grünfläche, die von einem grobmä- schigen Zaun umgeben ist und nach Westen hin ca. 3 m abfällt. Die Fläche wird durch das Vorkommen von drei Gehölzen geprägt: Im Nordwesten befin- det sich eine mittelalte Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Brusthöhendurch- messer (BHD) von ca. 40 cm, deren Stamm von Efeu (*Hedera helix*) überwu- chert wird. Im Süden gibt es einen mittelalten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem BHD von etwa 25 cm und im Südosten eine weitere mittelalte Stiel- eiche (*Quercus robur*) mit einem BHD von ca. 20 cm. In Richtung der Straße dominieren Brennesseln (*Urtica dioica*), im westlichen Bereich findet sich ein dichter Aufwuchs von Dornensträuchern, insbesondere Schlehe (*Prunus spi- nosa*) und Brombeere (*Rubus sect. Rubus*). Zudem ist vereinzelt Jungwuchs von Stieleiche, Hasel (*Corylus avellana*) und Ahorn zu beobachten, dessen Höhe maximal 1 Meter beträgt. Unter den Baumkronen ist der Aufwuchs spärlich, vereinzelt kommen die zuvor genannten Arten vor. Im Nordwesten des Areals befindet sich ein Totholzhaufen bestehend aus zahlreichen dünnen Ästen und Zweigen. Vermutlich handelt es sich um Gartenschnitt.*

*Im Rahmen von Eingriffen in die Natur sind nur bestimmte Arten(gruppen) ar- tenschutzrechtlich relevant. Aufgrund fehlender Habitategnung innerhalb des Plangebiets kann das Vorkommen bestimmter Arten(gruppen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Hierunter fallen planungsrelevante Pflanzen, Insekten, Spinnen und Mollusken. Durch das Fehlen von Gewässerstrukturen im Plangebiet kann eine Betroffenheit von Fischen und Rundmäulern sowie Krebsen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Amphibien fehlen geeignete Fortpflanzungsgewässer, aber auch Winterquartiere innerhalb des Plangebiets. Der nördlich verlaufende Mosbach bietet aufgrund seiner Beschaf- fenheit kein geeignetes Habitat für Amphibien. Aufgrund des Mangels an not- wendigen Habitatelementen – insbesondere fehlender thermoregulativ wirksa- mer Strukturen wie Totholz, Steinhaufen oder offener sonniger Bodenflächen – sowie der vorherrschenden Vegetationsstruktur ist das Gebiet für Reptilien un- attraktiv. Die potenziell geeigneten Bahngleise der Rhein-Sieg-Strecke befinden sich in einer ausreichenden Entfernung, sodass nicht mit dem Auftreten von Reptilien im Plangebiet zu rechnen ist. Aus der Gruppe der Säugetiere wird das Plangebiet potenziell nur als Jagd- und Transferhabitat durch Fledermäuse ge- nutzt, Quartiere sind nicht betroffen (da nicht vorhanden). Der vorhandene Ge- hölzbestand am Nordrand der Fläche bleibt bestehen und gewährleistet den Erhalt der Fledermausflugroute. Durch den Gebäudeausbau werden folglich keine Transferhabitats zerschnitten. Dadurch ist keine nachhaltige Verschlech- terung der Flugroute zu erwarten. Sofern keine nachhaltige und erhebliche Be- einträchtigung der Flugrouten vorliegt, die das Überleben und die Fortpflan- zung der Tiere gefährdet, ist keine weitere Betrachtung notwendig. In*



## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-9

potenzielle Quartiere, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Für die übrigen im TK-Viertel nachgewiesenen planungsrelevanten Säugetierarten (Biber; @LINFOS) ist das Plangebiet wegen der vorhandenen Störintensität (Siedlungsnähe) und mangelnder Strukturen ungeeignet.

Demzufolge können für folgende Artengruppen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden:

- Pflanzen
- Insekten
- Spinnen
- Mollusken
- Fische und Rundmäuler
- Krebse
- Reptilien
- Amphibien
- Säugetiere (ohne Fledermäuse)
- Fledermäuse

Die Beurteilung der Artengruppe der Vögel erfolgt neben den Erkenntnissen aus der Geländebegehung auf Basis der Habitatpotenziale. Im Rahmen der Begehung des Plangebiets wurden keine Horste, Nester oder Baumhöhlen gesichtet. Dabei muss allerdings beachtet werden, dass aufgrund des starken Efeubewuchses ein Teil des Stamms der nördlichen Stieleiche nicht vollständig einsehbar war.

| Art<br>deutsch           | wissenschaftlich             | Quartier-<br>potenzial<br>im PG* | Potenzielle Eignung<br>des PG* als<br>Fortpflanzungs-<br>und Ruhestätte | Verstoß gegen § 44<br>BNatSchG unter<br>Beachtung der Ver-<br>meidungsmaßnahmen |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artengruppe Vögel</b> |                              |                                  |                                                                         |                                                                                 |
| Bluthänfling             | <i>Carpodacus erythrinus</i> | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Eisvogel                 | <i>Alcedo atthis</i>         | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Feldlerche               | <i>Alauda arvensis</i>       | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Feldsperling             | <i>Passer montanus</i>       | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Gänsesäger               | <i>Mergus mergus</i>         | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Girlitz                  | <i>Serinus serinus</i>       | ja                               | ++                                                                      | nein                                                                            |
| Grauspecht               | <i>Picus canus</i>           | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Kleinspecht              | <i>Dryobates minor</i>       | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Mäusebussard             | <i>Buteo buteo</i>           | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Mehlschwalbe             | <i>Delichon urbicum</i>      | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Mittelspecht             | <i>Dendrocoptes medius</i>   | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Neuntöter                | <i>Lanius collurio</i>       | ja                               | +                                                                       | nein                                                                            |
| Rauchschwalbe            | <i>Hirundo rustica</i>       | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Rotmilan                 | <i>Milvus milvus</i>         | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Schleiereule             | <i>Tyto alba</i>             | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Schwarzspecht            | <i>Dryocopus martius</i>     | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Schwarzstorch            | <i>Ciconia nigra</i>         | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |
| Sperber                  | <i>Accipiter nisus</i>       | nein                             | -                                                                       | nein                                                                            |

Abb. 14: planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten



## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-10

| Art<br>deutsch | wissenschaftlich          | Quartier-<br>potenzial<br>im PG* | Potenzielle Eignung des PG* als Fortpflanzungs- und Ruhestätte | Verstoß gegen § 44 BNatSchG unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Star           | <i>Sturnus vulgaris</i>   | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Turmfalke      | <i>Falco tinnunculus</i>  | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Uhu            | <i>Bubo bubo</i>          | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Waldkauz       | <i>Strix aluco</i>        | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Waldohreule    | <i>Asio otus</i>          | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Waldschnepfe   | <i>Scolopax rusticola</i> | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Weidenmeise    | <i>Poecile montanus</i>   | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |
| Wespenbussard  | <i>Pernis apivorus</i>    | nein                             | -                                                              | nein                                                                 |

Abb. 15: planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten

Wie der Tabelle entnommen werden kann, kann das Plangebiet als potenzielles Quartier für planungsrelevante Vogelarten dienen. Die vorhandenen Strukturen müssen jedoch in Kontext des Umfelds betrachtet werden: Gibt es im Umfeld geeignetere Strukturen, so werden diese genutzt. Abgesehen von den drei Bäumen bietet das Plangebiet keine nennenswerten Strukturen. Potenzielle Brutvorkommen beschränken sich auf die vorhandenen Gehölze. Für Höhlenbrüter gibt es im Plangebiet keine geeigneten Strukturen. Aufgrund der Siedlungsnähe und fehlender Deckungsmöglichkeiten besteht zudem ein erhöhtes Risiko durch Prädatoren wie Katzen. Damit ist das Plangebiet für viele Vogelarten weder als Brut- noch als Ruhestätte besonders attraktiv. Demgegenüber befinden sich außerhalb des Plangebiets strukturreichere Gehölze und Wälder, die eine deutlich höhere Habitatqualität aufweisen. Da die Strukturen innerhalb des Plangebiets eine deutlich geringere Habitatqualität als das Umfeld aufweisen, können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Um Störungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets auszuschließen, sollten die Bauzeit und etwaige Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar, erfolgen (vgl. V2 – Bauzeitenbeschränkung und V3 – Regelungen für Gehölzentfernung). Maßnahme M1 – Maßnahmen zur Reduzierung von Habitatbeeinträchtigungen reduziert die Eingriffe in angrenzende Lebensräume auf ein Mindestmaß.

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen sind verbindlich in der Satzung festgesetzt.

### Schutzgut Boden und Wasser

Jegliche Bebauung führt zu Bodenversiegelung und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Diese lassen sich nicht vermeiden. Um das Ausmaß zu begrenzen, ist festgesetzt, dass nur 60 % der Grundstücksfläche baulich genutzt werden dürfen und mindestens 40 % für Begrünungsmaßnahmen vorzuhalten sind. Die zu begrünenden Flächen dienen nicht nur als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sondern gleichsam auch als

## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-11

offener Boden und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser. Ohne die getroffene Einschränkung könnte die bauliche Nutzung in einem Dorfgebiet bis zu 80 % des Grundstücks umfassen. Um unvermeidbare Eingriffe in den Boden angemessen zu kompensieren, wird auf entsprechende Ökokontomaßnahmen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zurückgegriffen, die nicht nur der Kompensation verlorengelanger Lebensräume für Pflanzen und Tiere, sondern auch von Eingriffen in die anderen Schutzgüter, u.a. in den Boden dienen. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt und beschrieben.

Die Entwässerung erfolgt über entsprechende Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz.

Für das Plangebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

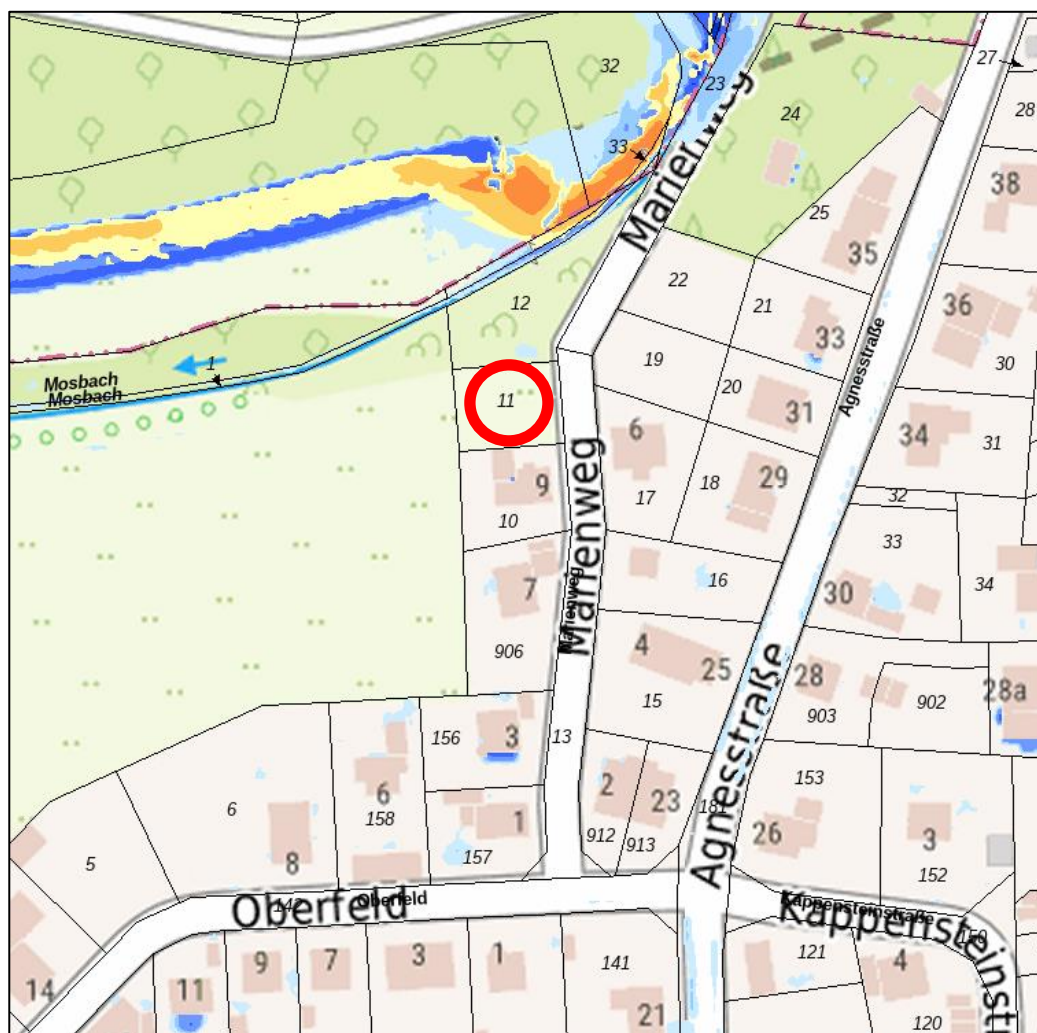


Abb. 16: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle Geoportal NRW)

## **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-12

---

Das Flurstück Nr. 11 ist von Gefahren durch Hochwasser selbst bei extremen Regenereignissen nicht betroffen.

### Schutzgut Klima

Auf Grund der geringen Größe des neuen Baugrundstücks und die an die Umgebung angepasste Bebauung sind keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Zudem richtet sich der bauliche Nutzung nach den Vorgaben und dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB.

Für die Nutzung von Solarenergie gelten die Bestimmungen des § 42a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018).

### Schutzgut Landschaft/Erholung

Planungsrelevante nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungseignung sind nicht zu befürchten. Das Baugrundstück befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Zur offenen Landschaft sind zudem Gehölzpflanzungen festgesetzt, die die zulässige Bebauung optisch abschirmen.

### Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen sind derzeit noch wenig anthropogen geprägt. Zwar bestimmt die vormalige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin die Vegetation, indem es keinen geschlossenen Gehölzbewuchs gibt. Da die Nutzung jedoch weitgehend eingestellt ist, können die natürlichen Wechselwirkungen greifen.

### **Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwasser über den Marienweg sichergestellt werden. Mit der geplanten Nutzung als Wohnbebauung sind zudem keine besonderen Abfälle oder Abwässer zu erwarten bzw. zu befürchten.

### **Erneuerbare Energie**

Für die Nutzung von Solarenergie gelten die Bestimmungen des § 42a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018). Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-13

---

zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Die weiteren Bestimmungen sind in § 42a BauO NRW aufgeführt. Abweichende Festsetzungen dazu werden in der vorliegenden Satzung nicht getroffen.

## **Emissionen**

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten. Es entstehen nur für eine solche Nutzung typischen Abgas-Emissionen von Heizung und Anliegerverkehr. Relevante Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es entsteht nur üblicher Lärm durch nutzungsbedingten Verkehr und Geräusche der Bewohner im Freigelände. Relevante Erschütterungen und Licht-Emissionen sind nicht zu erwarten. Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

## **Risiken**

Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten. Relevante Risiken für die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung als Wohngebiet hat selbst keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind bereits in Kapitel B sowie in der als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt und erläutert. Diese sind dem Regelungsrahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angemessen.

Darüber hinaus gehende Regelungen können der Vollzugsebenen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten bleiben. Die Satzung ermöglicht kein Freistellungsverfahren.

## Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-14

### Eingriffsbewertung / Flächenbilanz

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgt nach der Methode LUDWIG. Die bestehende Biotopstrukturen sind den Biotoptypen HP 7 (ausdauernde Ruderalflur) und BF 32 (Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz, je 30 qm Krone) zugeordnet.

| Ist-Zustand Flurstück Nr. 11                                      |      |                   |                  |                |                           |                   |
|-------------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| Biotoptyp                                                         | Code | Biotopwert Ludwig | Abzug/Aufwertung | Biotopwert (1) | Fläche m <sup>2</sup> (2) | Produkt (1) x (2) |
| ausdauernde Ruderalflur                                           | HP 7 | 13                | 2                | 15             | 294                       | 4.410             |
| Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz (je 30 qm Krone) | BF32 | 17                | 2                | 19             | 120                       | 2.280             |
| Summe Biotopwert Ist-Zustand                                      |      |                   | Vollkommenheit   |                | 414                       | 6.690             |

| Soll-Zustand Flurstück Nr. 11                        |       |                   |                    |              |                           |                   |
|------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|--------------|---------------------------|-------------------|
| Biotoptyp (Nr. Begrünungsfestsetzung)                | Code  | Biotopwert Ludwig | Bonus (Aufwertung) | Zielwert (1) | Fläche m <sup>2</sup> (2) | Produkt (1) x (2) |
| versiegelbare Flächen (60 % der Fläche)              | HY1   | 0                 | 0                  | 0            | 248                       | 0                 |
| Strauchhecken, standorttypisch (bis 20 % der Fläche) | BB1   | 17                | 1                  | 18           | 83                        | 1.494             |
| Ziergärten (20 % der Fläche)                         | HM 51 | 6                 | 1                  | 7            | 83                        | 581               |
| Summe Biotopwert Soll-Zustand                        |       |                   | Vollkommenheit     |              | 414                       | 2.075             |
| Kompensationsbedarf                                  |       |                   |                    |              |                           | -4.615            |

Abb. 17: Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren LUDWIG

Als Biotope gemäß neu geschaffenem Baurecht werden folgende Biotoptypen angesetzt:

HY 1 versiegelbare Flächen (60 % der Fläche)

BB 1 Strauchhecken, standorttypisch (bis 20 % der Fläche)

HM 1 Ziergärten (20 % der Fläche)



# Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-15

## Kompensationsmaßnahmen

Das nach der Bilanzierung verbleibende Defizit von 4.615 Punkten (LUDWIG) soll über das Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft kompensiert werden. Die Stiftung kann dazu folgende Punkte, Flächen und Maßnahmen bereitstellen. Die Zuordnung erfolgt über einen zwischen den Eigentümern des neuen Baugrundstücks und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft abzuschließenden Vertrag über den Erwerb von Ökopunkten aus dem stiftungseigenen Ökokonto, der spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Die betroffenen Flächen befindet sich im gleichen Naturraum, im Rhein-Sieg-Kreis in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Wolperath, Flur 6 und umfasst das Flurstück 616 teilweise. Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 32.506 qm, von der letztlich nur ein kleiner Teil benötigt wird.



Abb. 18: Lage der Kompensationsmaßnahmenfläche

Wie die nachfolgende Beschreibung zeigt, haben die vorgesehenen Maßnahmen nicht nur eine positive Wirkung für Pflanzen und Tiere, sondern auch für die anderen Schutzgüter. Die Maßnahme kann somit als multifunktional bewertet werden und gleichsam alle entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen kompensieren.

# Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-16

Landschaftspflegerische Planung „Ökokonto Rhein-Sieg-Kreis Bergisches Land“

## 1.4. Maßnahmenkennblatt Fläche 6

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Bezeichnung:</u>              | Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Beschreibung:</u>             | <p>Die Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt (Stand: 2020).</p> <p>Die Fläche soll zu einem arten- und strukturreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Dies soll durch Nachsaat in bestehende Fehlstellen (z.B. Wildschweinumbruch) oder durch Schlitzsaat unter Verwendung von regiozertifiziertem Saatgut bei gleichzeitiger Nutzungsexensivierung geschehen.</p> <p>Die Zusammensetzung der Saatgut-Mischung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises (UNB des RSK) abgestimmt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Räumliche Lage:</u>           | Rhein-Sieg-Kreis, Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Wolperath, Flur 6, Flurstück 616 (teilweise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Flächengröße:</u>             | Insgesamt 32.506 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Zielsetzung:</u>              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Förderung von selten gewordenen Grünland-Biotopkomplexen (Magerweide / Magerviese)</li><li>▪ Förderung der Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten</li><li>▪ Förderung von Nahrungs-, Brut- und Deckungsmöglichkeiten</li><li>▪ Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz von Boden und Wasser</li><li>▪ Beitrag zur Steigerung der Biodiversität</li><li>▪ Beitrag zur Erhaltung und Anreicherung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Bewirtschaftungsauflagen:</u> | <p><b>Generelle Auflagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zwischen- und Endablagerungen jeglicher Art sind auf der Fläche verboten, das gilt auch für das Abstellen von Geräten und Maschinen.</li><li>▪ Beweidung ist grundsätzlich zulässig.</li><li>▪ Nachtpferche dürfen nur außerhalb der Vertragsflächen errichtet werden.</li><li>▪ Eine Zufütterung auf den Flächen ist nicht gestattet.</li><li>▪ Bei Hinweisen auf Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten oder besonders gefährdeter Pflanzenarten müssen diese Maßnahmen bis zum Ende der Brutzeit oder bis zum Ende der Aussamung auf den entsprechenden Teilflächen verschoben werden. Eine Überprüfung erfolgt bei entsprechenden Hinweisen durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.</li><li>▪ Zulässige Grünlandpflfegemaßnahmen sind zwischen dem 01.11. und dem 31.03. durchzuführen.</li></ul> |

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-17

---

Landschaftspflegerische Planung „Ökokonto Rhein-Sieg-Kreis Bergisches Land“

---

- Das Aufbringen von Klärschlamm und jeglichen Komposten sowie von Brannt- und Löschkalk ist nicht zugelassen.
- Pflegeumbruch und Nachsaat auf der Fläche ist grundsätzlich nicht erlaubt.
- 5 Jahre nach Beginn der Maßnahme soll mit einem Monitoring festgestellt werden, ob das Zielbiotop erreicht wurde. Sollte die Anzahl der Kenn- und Zeigerarten nicht im erforderlichen Umfang festgestellt werden können, ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises (UNB des RSK), die Entwicklung des Grünlandes mit einer Nachsaat (als Schlitzsaat) mit Regiosaatzgut zu unterstützen.

## **Auflagen für die Grünlandpflege**

- Nutzung als Weide: Die Bewirtschaftung erfolgt als Weidenutzung mit einer Besatzdichte von 2 GVE/ha und Jahr. Die Besatzdichte muss sich am Pflanzenaufwuchs orientieren und ist in regelmäßigen Abständen mit der Stiftung abzustimmen. Nach vorheriger Abstimmung mit der UNB des RSK ist in den ersten 5 bis 10 Jahren eine Beweidung von bis zu 4 GVE/ha und Jahr zur Ausmagerung der Flächen zulässig.
- Eine Winterbeweidung in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Durchziehen einer Wanderschafherde.
- Nutzung als Mahdfläche: Alternativ zur Beweidung ist eine Mahdnutzung mit einer in der Regel 2-schürigen Mahd (max. 3-schürige Mahd in den ersten Jahren zur Aushagerung) möglich, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20.05. erfolgen darf. Nach der Aushagerungsphase (nach 3 bis max. 5 Jahren) ist der erste Schnitt ab dem 01.06. erlaubt. Der zweite Schnitt darf erst 8 Wochen später erfolgen. Je nach Pflanzenaufwuchs kann die 2-schürige Mahd in Abstimmung mit der Stiftung auf eine 1-schürige Mahd reduziert werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz von Wiesenvögeln und anderen Tierarten darf die Mahd nicht spiralförmig von außen nach innen erfolgen, damit kein Einkreisen der Tiere erfolgt.
- Nutzung als Mähweide: Alternativ kann die Bewirtschaftung auch in Form einer Mähweide erfolgen. Dabei kann entweder zunächst eine Mahd ab dem 20.05. während der Aushagerungsphase (nach der Aushagerungsphase ab dem 01.06.) und nach 8 Wochen Nutzungsverbot anschließend eine Beweidung bis zum 01.11. erfolgen oder zunächst ab dem 01.04. eine Beweidung und anschließend ab dem 20.05. (bzw. 01.06. nach der Aushagerungsphase) eine Mahd erfolgen. Erfolgt zunächst eine Beweidung, darf erst nach frühestens 8 Wochen eine Nachmahd durchgeführt werden.
- Ganzjährig sind jegliche Anwendungen von jeglichen Pflanzenschutzmitteln verboten.

# **Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten**

Begründung

Bearbeitungsstand: 16. Februar 2026 - Seite II-18

---

Landschaftspflegerische Planung „Ökokonto Rhein-Sieg-Kreis Bergisches Land“

---

- Eine Beweidung mit Pferden ist nicht zulässig
- Eine Düngung mit max. 50 kg N/ha aus betriebseigenem Wirtschaftsdünger (Festmist) ist nach Rücksprache mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und im Einverständnis mit der UNB des RSK frühestens nach der Aushagerungsphase (und nach dem Vorliegen des Ergebnisses des Monitorings) möglich, wenn die Versorgungsstufe C unterschritten werden sollte (Nachweis durch entsprechende Bodenproben).
- Anlage von Altgrasstreifen: Belassen von 10% der Fläche als Altgrasstreifen auf wechselnden Flächenanteilen. Mindestbreite der Streifen nicht unter 5 Meter und möglichst nicht unmittelbar an viel befahrenen oder für die Naherholung genutzten Wegen. Diese Flächen müssen von Jahr zu Jahr innerhalb der Gesamtfläche verlagert werden.

**Folgende Ausnahmen sind möglich, wenn die Zustimmung der UNB des RSK vorher eingeholt wurde und naturschutzfachliche Gründe nicht entgegenstehen:**

- Von dem frühestmöglichen Nutzungszeitpunkt kann abgewichen werden, sofern witterungsbedingt im Einzelfall eine frühere Nutzung im betreffenden Jahr angezeigt ist.
- Verlängerungen der Beweidungszeiträume und der Zeitpunkte von zulässigen Pflegemaßnahmen vor/zu Vegetationsbeginn sind bei entsprechendem Witterungsverlauf möglich, soweit naturschutzfachliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen kann zwischen Beweidung und Mahd und innerhalb der dort genannten Bewirtschaftungsvarianten auch in Einzeljahren gewechselt werden, sofern die Extensivierungsstufe beibehalten wird.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich verboten.
- Bei floristischen bzw. vegetationskundlichen Fehlentwicklungen, z.B. durch starkes Auftreten von Problempflanzen, können in Abstimmung mit der Stiftung und der UNB des RSK Gegenmaßnahmen festgelegt werden.
- Falls erforderlich sind weitere Ausnahmen von den Bewirtschaftungsauflagen möglich.