STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 103
"Overath-Marialinden, Alter Sportplatz",
2. Änderung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren

mit Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage 01.12.2022

Stand: 05.07.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Planaufstellungsverfahren	4
5.	Inhalt der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen)	4
6.	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	8
7.	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
8.	Erschließung	9
8.1	Straßenbau	9
8.2	Schmutzwasser	9
8.3	Niederschlagswasser	9
8.4	Trinkwasser	9
8.5	Löschwasser	9
9.	Denkmalschutz und -pflege	9
10.	Belange des Bodens	10
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	10
12.	Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung	10
13.	Abwägungsmaterial	10
14.	Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage	10
15.	Vermerk zur Begründung	11

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Overath – Marialinden, Alter Sportplatz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll die derzeitige unbeplante Fläche einer geordneten und sinnvollen Möglichkeit zur Arrondierung der umgebenden Wohnbebauungsstruktur zugeführt werden. Ziel der Bauleitplanung ist somit die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, weist für den Änderungsbereich derzeit „Allgemeiner Siedlungsbereich" aus. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbauflächen dar.

In dem derzeitigen rechtsverbindlichen BP Nr. 103 „Overath-Marialinden, Alter Sportplatz" ist die Fläche nicht als Allgemeines Wohngebiet sondern als Grünfläche ausgewiesen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die gemeindlichen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Wohnungsbau berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Privatgrundstücke im Anschluss an die umgebenden Erschließungsstraßen

Um die Planungsabsichten umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Denn nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans lässt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es ist allerdings vorgesehen, Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücke festzusetzten.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im April 2022 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt. Darüber hinaus wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung" durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

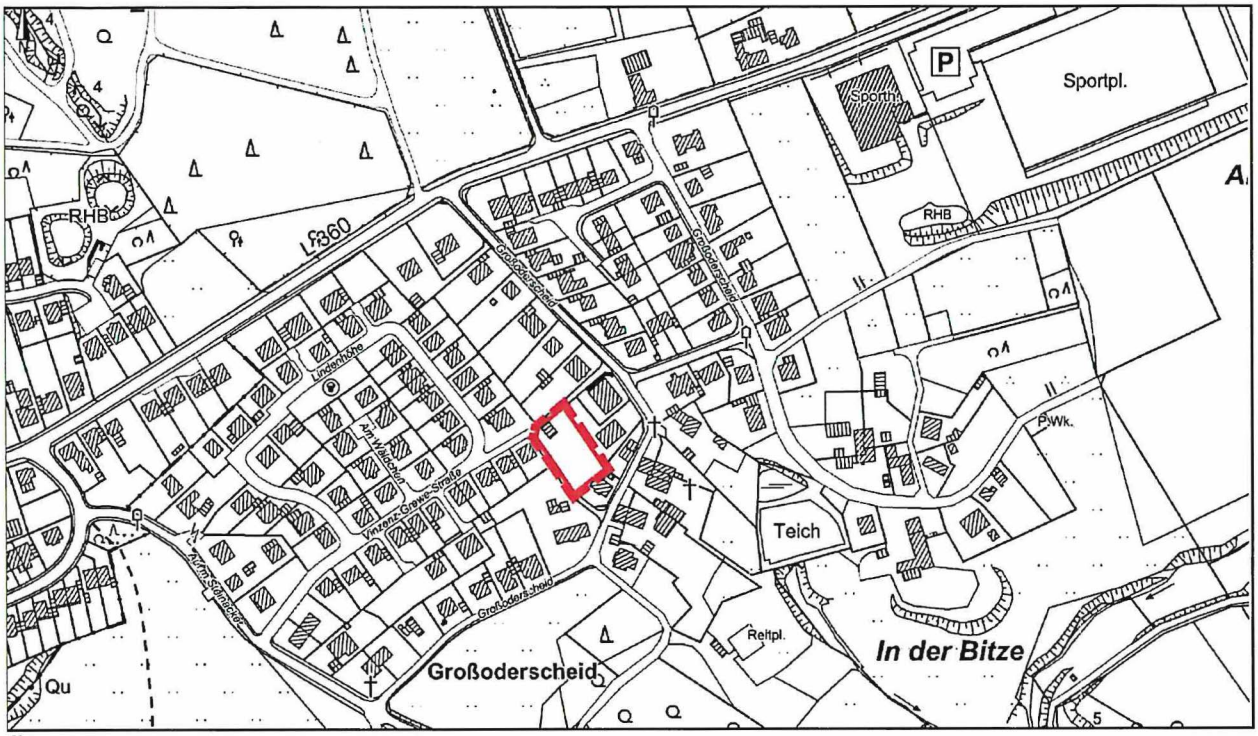
Das Plangebiet liegt im Bereich der vorhandenen Erschließungen „Vinzenz-Grewe-Straße"/"Großoderscheid".

Er umfasst die einzelnen Flurstücke 136, 263 und 264 in der Gemarkung Oderscheid, Flur 18.

Auf dem Grundstück Flurstück 136 befindet sich bereits eine Doppelgarage, die über die „Vinzenz-Grewe-Straße" erschlossen ist. Die übrigen Flächen werden gärtnerisch genutzt. Entlang der Wegeverbindungen zur Straße „Großoderscheid" befinden sich einzelne Baumgruppen.

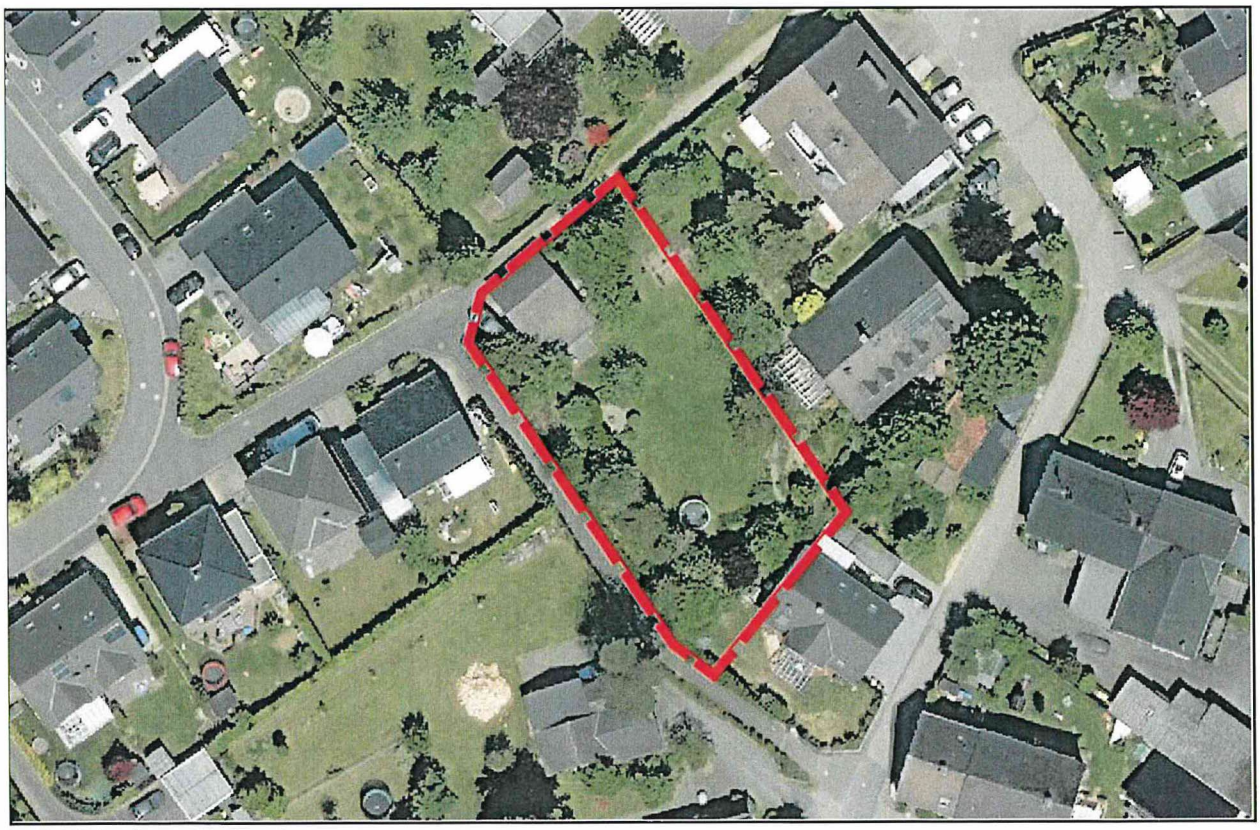
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.150 m².

Das Plangebiet ist im nachstehenden Lageplan dargestellt:



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Das nachstehende Luftbild lässt den derzeitigen Zustand erkennen:



Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

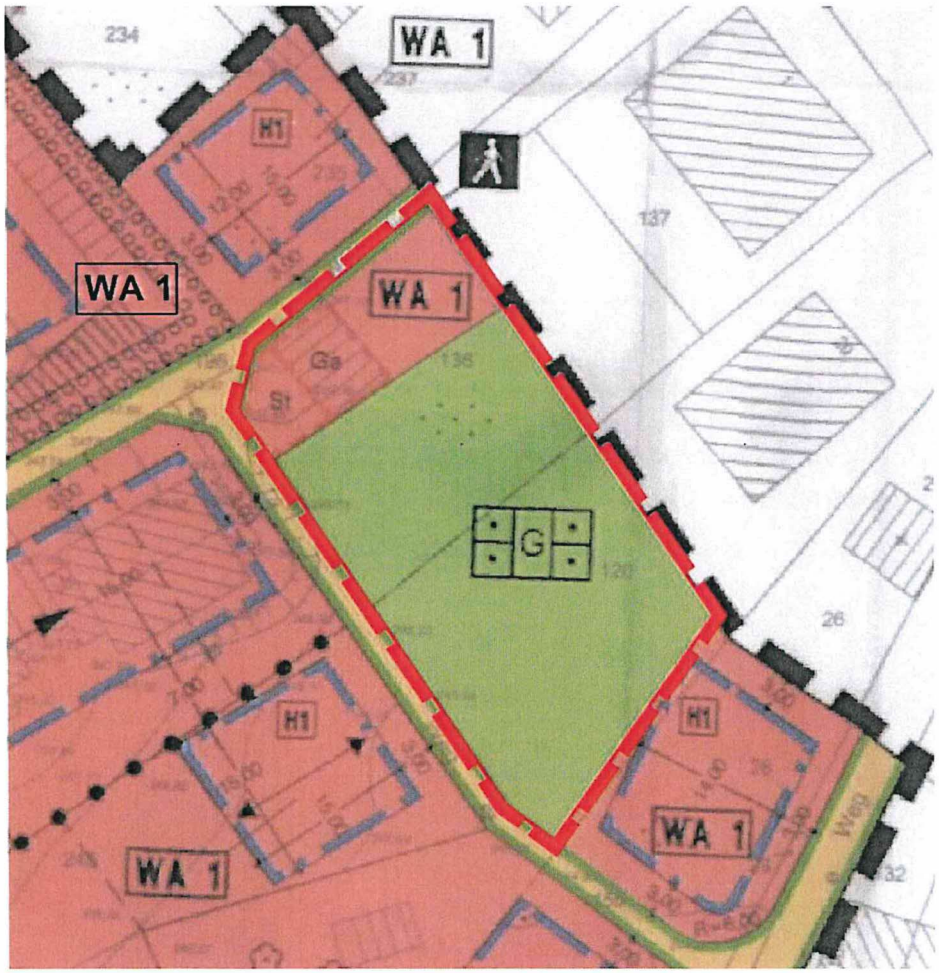
3. Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche" dargestellt. Die Bebauungsplanänderung gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

Der für das Grundstück bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 103 „Overath-Marialinden, Alter Sportplatz", trifft für die umgebenden Bauflächen bzw. den Änderungsbereich folgenden Festsetzungen:

- „Allgemeines Wohngebiet" – WA 1,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3,
- Maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse: I
- abweichende Bauweise (max. Gebäudelänge von 15 m bei Einzelhäusern), nur Einzelhäuser zulässig,
- private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland" für den Änderungsbereich"
- keine überbaubare Grundstücksfläche für den Änderungsbereich,
- zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, zulässige Dachneigung: 30 – 45°.

Das derzeit geltende Planungsrecht im Bereich der jetzt anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 ist aus nachstehendem Bebauungsplanausschnitt erkennbar:



Auszug Bebauungsplanes Nr. 103, Bestand ohne Maßstab

Da der bestehende Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche im Planänderungsbereich festsetzt, ist derzeit lediglich die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen auf dem Grundstück zulässig, nicht jedoch die Errichtung eines Wohnhauses oder anderer in einem WA-Gebiet zulässigen Hauptnutzungen.

4. Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren" i. S. des § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren" i. S. d. § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird für ein bisher unbebautes Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs (Baulücke) eine Nachverdichtung angestrebt.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt auch die im Übrigen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens" nach § 13a BauGB festgelegten Anforderungen, nämlich, dass in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und hierdurch auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Außerdem gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

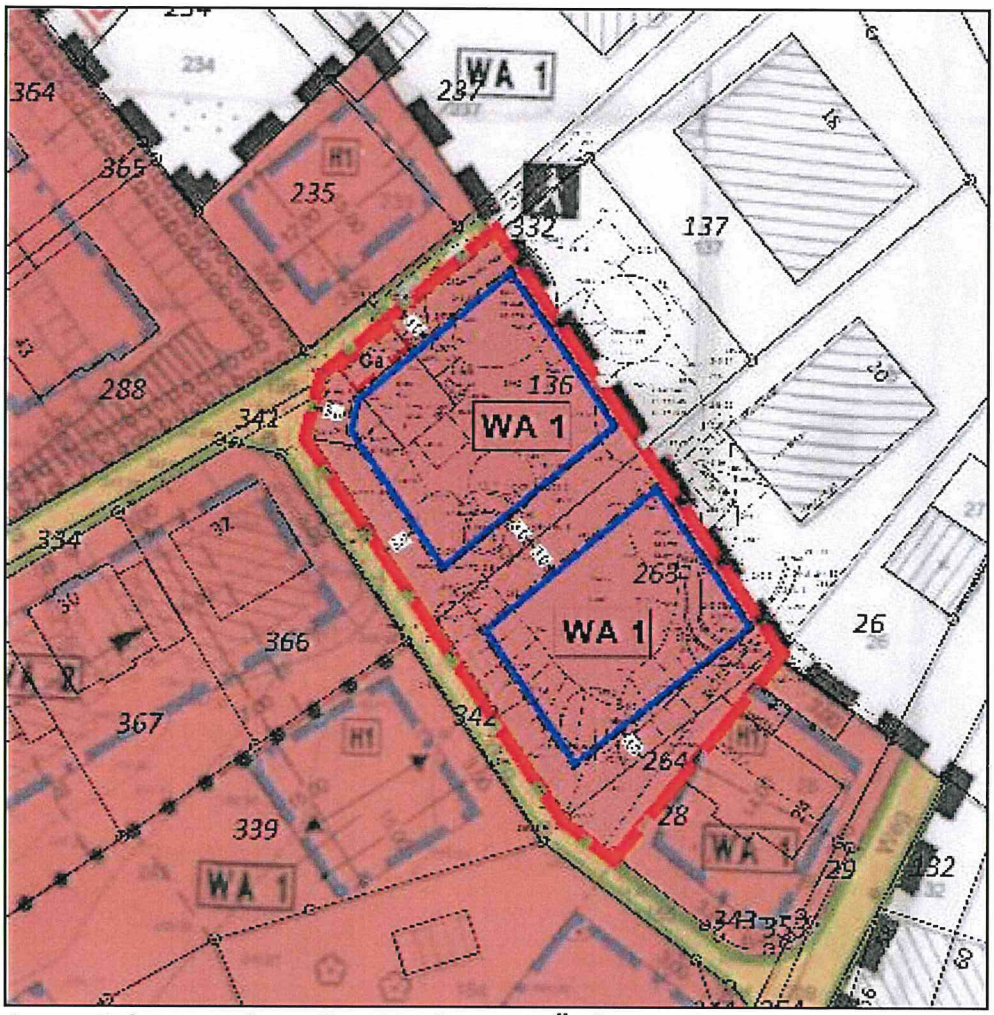
Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Beim beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass das Verfahren – ohne vorherige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – auf die Beteiligung der Betroffenen (Öffentlichkeit wie Behörden) innerhalb angemessener Frist, was auch im Rahmen einer öffentlichen Auslegung möglich ist, beschränkt werden kann. Die Aufstellung erfolgt dabei ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht – bei kleineren Gebieten mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist allerdings vorgesehen, Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücke festzusetzten.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen)

Die Planung erfolgt auf Grundlage der in Kapitel 1 formulierten Planungsziele. Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgt im Wesentlichen eine Überplanung einer Grünfläche angrenzend an ein festgesetztes Allgemeinen Wohngebietes -WA- durch Festsetzung von zwei neuen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weitgehend übernommen, um ein Einfügen eines neuen Gebäudekörpers in die Eigenart der auf Grundlage dessen entstandenen umgebenden Siedlungsstruktur gewährleisten zu können.



Auszug Bebauungsplanes Nr. 103, Planung 2. Änderung ohne Maßstab

Für das Plangebiets-Grundstück werden die folgenden Festsetzungen getroffen
(Übernahme der Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen):

- „Allgemeines Wohngebiet" – WA 1,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3,
- Maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse: I
- abweichende Bauweise (max. Gebäudelänge von 15 m bei Einzelhäusern), nur Einzelhäuser zulässig,
- private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland" für den Änderungsbereich"
- zwei überbaubare Grundstücksflächen für den Änderungsbereich,
- zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, zulässige Dachneigung: 30 – 45°,

Für das Plangebiets-Grundstück werden die folgenden Festsetzungen neu getroffen

Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

1. Begründungs- und Gestaltungsmaßnahme B1 „Freiflächen / Grundstücksflächen / Gartenflächen"

Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,3 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten.

Davon ausgenommen sind lediglich ein Zugang zum Haus von max. 1,5m Breite, sowie max. 2 überdachte Stellplätze samt ihren Zufahrten von max. 3m Breite und einem max. 1m breiten Verbindungsweg zum Hauseingang. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind mit den „traditionellen Gestaltungselementen" wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten sowie Ansaatflächen mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

Sträucher: Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa)

Pflanzgröße: Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, H. 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, H. 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.

2. Begrünungsmaßnahme B 2 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken"
Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.14 - 1618 cm StU, Pflanzung einzeln

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.

3. Einsatz erneuerbarer Energien
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen.
Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

Die folgenden **allgemeinen Hinweise** wurden ergänzend in die Planung einbezogen:

1. Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. 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.
Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.
Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Heiliger: 0/R.

5. Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

6. Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus wurden die folgenden **Hinweise zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)** gemäß Artenschutzprüfung ergänzend in die Planung einbezogen (Vermeidungsmaßnahmen):

V 1 Zeitliche Beschränkung der Entfernung von Vegetation

Vegetation, einschließlich Bodenvegetation und Gehölze, dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

V 2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig" auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht.

Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen.

Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 103 "Overath-Marialinden, Alter Sportplatz".

Nachstehend ist die Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen in verkleinertem Maßstab wiedergegeben.

6. Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung bzw. Erweiterung von Bauflächen im Innenbereich der Ortslage von Marialinden.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (ASP I) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten", die im Einwirkungsbereich des Plan-

vorhabens auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug ASP, Punkt 7, kursiv): HKR

Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die ASP I des Planungsbüros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigefügt.

8. Erschließung

8.1 Straßenbau

Die Erschließung ist gesichert. Straßenbau ist nicht geplant.

8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

8.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen.

8.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

8.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist, falls nicht schon gesichert, ausreichend zu dimensionieren.

9. Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten allerdings bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden.

Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis:

10. Belange des Bodens

Bei einem Neubauvorhaben im Plangebiet ist zu beachten, dass mit anfallendem Boden sachgerecht umgegangen wird. Dementsprechend wurde ein textlicher Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.150 m².

12. Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von in einem WA-Gebiet zulässigen Bauvorhaben (Wohngebäude) geschaffen. Die Plangebietsgrundstücke befinden sich in Privateigentum. Als von der Planung begünstigter Grundstückseigentümer übernimmt dieser - gemäß Vereinbarung mit der Stadt Overath - die entstehenden Planungskosten. Darüberhinausgehende Kosten sind nicht zu erwarten. Insbesondere entstehen der Stadt Overath keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen, da das Grundstück bereits vollständig erschlossen ist.

Zu welchem Zeitpunkt das neu geschaffene Baurecht vom Grundstückseigentümer (oder einem etwaigen Erwerber des Plangebiets-Grundstücks) in Anspruch genommen wird ist offen; eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Marialinden, insbesondere für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern, ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung durch Errichtung von Wohnhaus-Neubauten kurzfristig umgesetzt werden wird.

13. Abwägungsmaterial

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) liegt als Abwägungsmaterialien der Planung zu Grunde bzw. ist beigefügt.

14. Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage

Aufgrund der Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreis wird der folgende Hinweis in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen. Nisthilfe: Es wird empfohlen, an dem neu zu errichtenden Gebäude eine artspezifisch geeignete Nisthilfe anzubringen.

Ebenfalls wurde der folgende Allgemeine Hinweis ergänzt:
7. Starkregenvorsorge
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 08.02.23 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 beizufügen.

Overath, den 09.03.23

.....
-Bürgermeister-