STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 152

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

„Steinenbrück-Frielinghausener Straße“

Stand: 23.07.2020
mit Änderung zur 2. Offenlage

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	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen	4
5.	Planungsziele	5
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele	6
6.	Planung	6
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	9
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
6.4	Erschließung	12
6.4.1	Straßenbau	12
6.4.2	Schmutzwasser	12
6.4.3	Niederschlagswasser	12
6.4.4	Trinkwasser	12
6.4.5	Löschwasser	12
7.	Denkmalschutz	12
8.	Fluglärm	12
9.	Boden	13
10.	Kampfmittel	13
11.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes	13
12.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	14
13.	Kosten	14
14.	Abwägungsmaterial	14
15.	Vermerk zur Begründung	14

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Steinenbrück-Frielinghausener Straße“ im Ortsteil Steinenbrück als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i. V. mit § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 14 Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Steinenbrück“ angestrebt.

Ein wichtiges landschaftspflegerisches Planungsziel ist, die bauliche Trennung der Ortslagen Steinenbrück und Heiligenhaus beizubehalten. In diesem Bereich sollen großzügige Freiflächen mit Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und der landwirtschaftlichen Nutzung beibehalten werden.

Es handelt sich bisher um Außenbereichsflächen.

Im Baugesetzbuch ist für einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) folgendes dargelegt:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 24.403 m². Davon sind ca. 9.740 m² Wohnbauflächen, 1.825 m² Grünflächen, 11.310 m² Flächen für die Landwirtschaft und 1.528 m² Straßen- und Wegeflächen.

Ein Bebauungsplan kann nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Gemäß § 19 (2) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstückes, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Es ist geplant ca. 9.740 m² als Reines Wohngebiet festzusetzten. Für das Reines Wohngebiet beträgt im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, somit also maximal 0,45.

Folgende Grundfläche ergibt sich somit: 9.740 m² x 0,45=. 4.383 m² < 10.000 m².

Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Die Anpassungsanfrage FNP „Frielinghausener Straße“ ist seitens der Bezirksregierung mit Schreiben vom 26.09.2019 positiv bescheinigt worden.

Durch diesen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB wird 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. 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.

Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13 b i.V. m 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt, Siegen** wurde im April 2020 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde ein „Umweltprotokoll“ und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

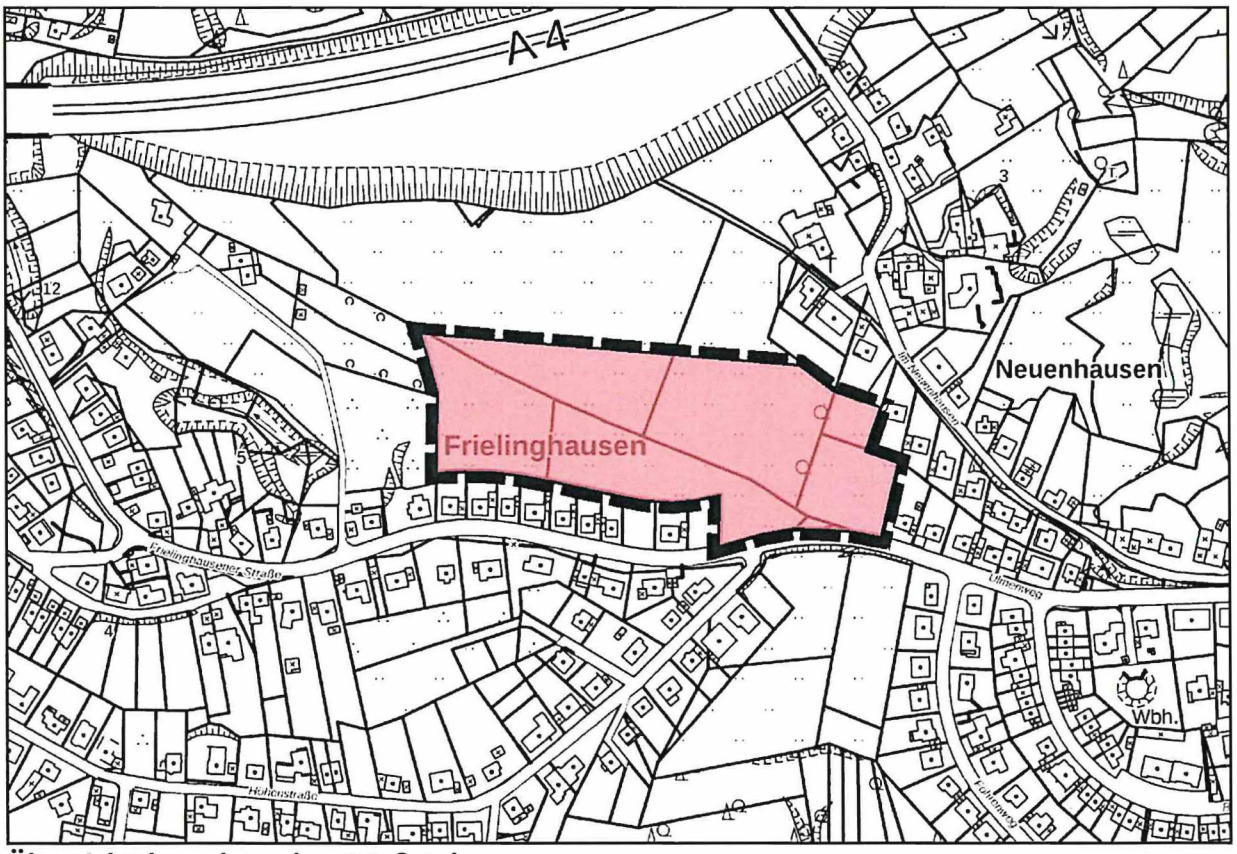
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Steinenbrück“ an und liegt nördlich der vorhandenen Bebauung an der „Frielinghausener Straße“. Nördlich und östlich grenzen an das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen weitere Gartenflächen an.

Die Fläche ist über die Ortsverbindungsstraße „Frielinghausener Straße“ erschlossen.

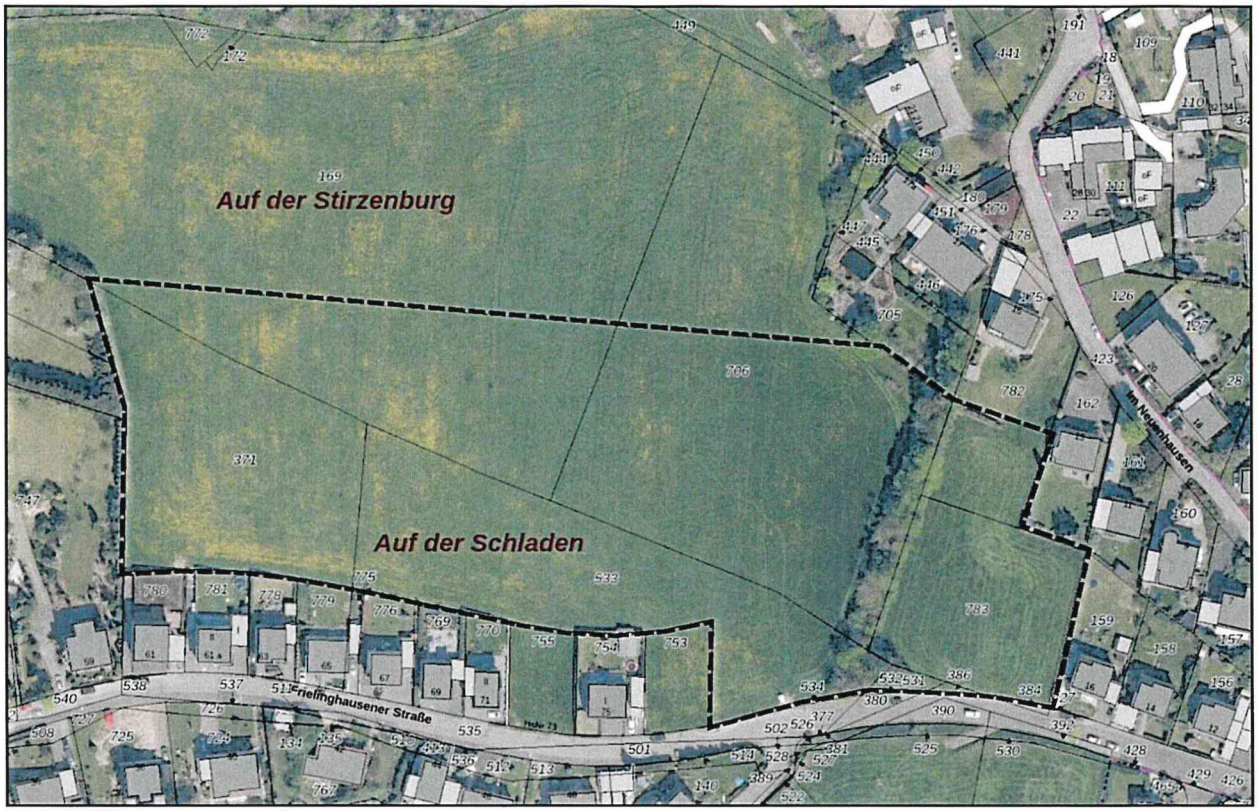
Im Gebiet befindet sich eine größere landschaftsbildgliedernde Baumhecke in Nord-Süd-Ausrichtung zwischen den Ortslagen Steinenbrück (Frielinghausen) und Heiligenhaus (Neuenhausen).

Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grün- bzw. Weideland genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Löderich, Flur 8, Flurstücke 169 tlw., 371 tlw., 386, 531, 533, 706 tlw., 782 tlw. und 783.



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



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

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

Der ab dem 06.08.2019 geltende LEP NRW formuliert dazu in Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Mit Schreiben vom 26.09.2019 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassungsanfrage für den o.g. Planbereich gem. § 34 LPIG im Wege der Berichtigung gem. § 13 b BauGB entsprochen.

Gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB wird somit der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Südkreis“ Bergisch-Gladbach, Overath, Rösrath des Rheinisch-Bergischen Kreises. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OV 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath“.

4. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:</u>

a) Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von Außenbereichsflächen, die in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

b) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

d) Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Gemäß BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 zulässig.

e) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets direkt nördlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet als positiv anzusehen.

f) Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld der Ortskerne Steinenbrück und Heiligenhaus abgedeckt werden.

g) Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.

h) Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Stadt befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland.

i) Im Plangebiet von 24.403 m² werden 11.310 m² als Fläche für die Landwirthaft festgesetzt. Somit bleibt hier die vorhandene Nutzung erhalten. Ebenfalls wird der Grünzug in einer Größe von ca. 1.825 m² erhalten. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 11.268 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

j) Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Planverfahren nicht einzuplanen, sodass es nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein Wohngebiet hat sich die Stadt Overath somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von ca. 14 Gebäuden für eine Einzelhausbebauung geschaffen werden. Somit ergeben sich neue Baugrundstücke in Größenordnungen von ca. 540 m² bis ca. 700 m² Größe.

Ausgehend von der „Frielinghausener Straße" ist gegenüber der Einmündung „Höhenstraße" eine neue Erschließungsanbindung, die in einem Wendehammer endet, eingeplant.

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf der Overather Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar. Zur freien Landschaft hin sind neue Ortsrandbegrünungen zur Einbindung in das Umfeld geplant.

Um ein Zusammenwachsen der Ortslagen „Frielinghausen“ und „Neuenhausen“ zu verhindern (Forderung der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Abfrage Landesplanung) werden in diesem Bereich großzügige Freiflächen mit Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch die Einplanung von zwei Wirtschaftswegen, ausgehend von der Planstraße, gesichert.

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Reines Wohngebiet:
Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), max. zweigeschossig, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Festsetzung der minimalen Größe der Wohnbaugrundstücke, Satteldach/Pultdach/Flachdach.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ziel der Festsetzung der Dachneigung und Firstrichtung ist die Förderung von mehr Photovoltaikanlagen und somit der lokalen Erzeugung regenerativer Energien. Hierdurch werden somit die Klimaschutzbelange gefördert.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

6. Planung

6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan nach § 13 b BauGB dient der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Overath Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt

Für das Reine Wohngebiet (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

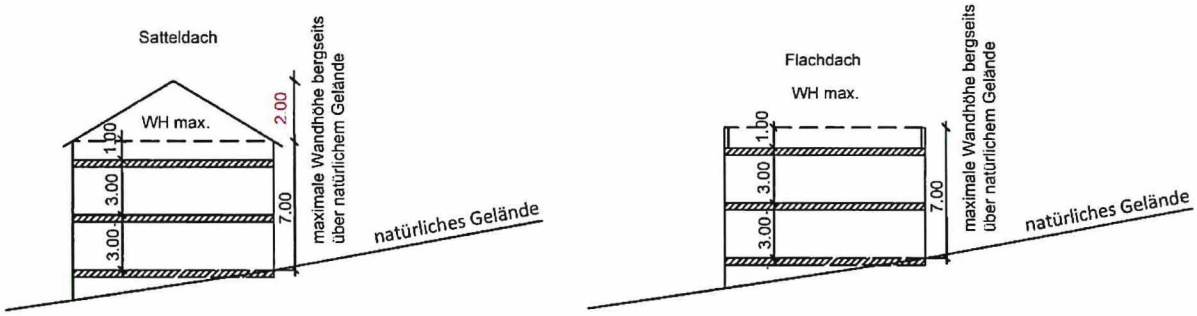
  Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
  Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

- Maximale Zweigeschossigkeit

- Wandhöhe
  Als maximale Wandhöhe (WH) wird unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ein Maß von 7,00 m festgelegt. Sie wird für jedes Gebäude an der jeweils längsten Gebäudefront in der Mitte der Gebäudelänge /-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem bergseitigen natürlichen Gelände. Giebelfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.



- Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB,
  Die Baugrundstücke dürfen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten.

- Anzahl und Lage der Garagen und Stellplätze
  Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

- Anzahl der Wohneinheiten
  Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt: in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen

- Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Gestalterische Festsetzungen

  Dachausführung
  - Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m mit Dachneigungen von 30°-35° zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.
  - Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig.
- Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.
- Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut ein Abstand von min. 1,25 m einzuhalten.
- Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- Als Dacheindeckungsmaterial sind bei den geneigten Dächern nur nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

Firstrichtung
Die Gebäude werden überwiegend ost-westlich ausgerichtet. Die Firstrichtung wurde entsprechend festgesetzt.

- Begrünungsmaßnahme „Anpflanzung einer Landschaftshecke“ (auf Wohngebietsflächen)
  Zur Ortsrandeingrünung wurde festgesetzt, dass eine mindestens 3 m breite Landschaftshecke entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin anzupflanzen ist.

- Begrünungsmaßnahme „Anpflanzung von 3 Einzelbäume“ (auf Grünfläche)
  Zur Ortsrandeingrünung und der ökologischen Aufwertung der im Westen des Plangebietes liegenden Freiflächen wurde festgesetzt, dass hier eine Streuobstweise anzulegen ist.

- Begrünungsmaßnahme „Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken“
  Aus klimaschutztechnischen Gründen und zur Gestaltung der Freiflächen wurden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

- Verminderungsmaßnahme Bodenversiegelung
  Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.

- Einsatz erneuerbarer Energien
  Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen.

Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

HINWEISE

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.

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.

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.

Fluglärm
„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R`wRes = 35 dB(A) vorzusehen.“

Niederschlagswasser: (Änderung nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage)
Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen.

Immissionsschutz BAB 4: (Änderung nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage)
Die Bundesautobahn A 4 liegt in ca. 140 m Nähe zum Baugebiet. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- durchzuführen sind.



Bebauungsplan Nr. 152, Entwurf ohne Maßstab

6.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von Außenbereichsflächen.

Da der § 13 b BauGB entsprechend zum § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Besonderes Augenmerk ist hierbei darauf zu legen, dass es im Gesetzestext heißt „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich...“, was eine bindende Bestimmung und nicht eine Eventualbestimmung darstellt.

Da aufgeführt ist, dass dies „nicht erforderlich“ ist, unterliegt der Sachverhalt auch nicht der gemeindlichen Abwägung wie bei einer Kann-Bestimmung.

Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

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

Zur Begründung zum Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar sind, entsprechend des Planungsstandes in einem „Umweltprotokoll“ überschlägig dargestellt und bewertet.

Zur Begründung zum Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in einem Umweltprotokoll, als separates Dokument, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar sind, entsprechend des Planungsstandes überschlägig dargestellt und bewertet.

Das Umweltprotokoll ist Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 151 der Stadt Overath. Das Ergebnis des Umweltprotokolls ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ für den Planbereich. Dabei werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden:

- erheblich,
- nicht erheblich,
- teilweise erheblich
- vorübergehend erheblich

Bei der Beurteilung der Umwelterheblichkeit ist insbesondere die Ausgleichbarkeit der ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen ein wichtiger Indikator. Nicht ausgleichbare Auswirkungen, wie z.B. die dauerhafte Bodenversiegelung schutzwürdiger Böden bei gleichzeitig fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten, werden grundsätzlich als erheblich eingestuft.

Das „Umweltprotokoll“ des Planungsbüros **HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

Es wurden die Schutzgüter „Biotope - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“, „Landschaft“, „Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung“, „Kulturgüter, Kulturelles Erbe, Sachgüter“, die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern und die Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen bewertet.

Für die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem werden teilweise erhebliche Umweltauswirkungen auf die (Teil-) Schutzgüter „Biotope - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Landschaft“ und „Bevölkerung“ erwartet. Auswirkungen auf die anderen (Teil-) Schutzgüter („Wasser“, „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ „Erholungseignung“ „Mensch, Gesundheit“ und „Kulturgüter, Kulturelles Erbe, Sachgüter“) wurden nach jetzigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

Der Umgang mit den Ergebnissen der Beurteilung der Schutzgüter erfolgt durch die Abwägung. Die Stadt entscheidet auf der Grundlage des Umweltprotokolls, ob die Auswirkungsergebnisse so schwerwiegend sind, dass auf die Ausweisung von Bauland verzichtet wird oder ob der Schaffung von Bauflächen Vorrang einzuräumen ist.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

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

Die Artenschutzprüfung ist bzw. wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen. Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten (Auszug Ziffer 7 der ASP, kursiv):

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben und nach jetzigem Kenntnisstand keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass nach Bedarf noch eine Horstsuche (Greifvögel) durchgeführt wird, welche u.U. Vermeidungsmaßnahmen im weiteren Planverfahren erfordert.

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 Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Straßenbau

Von der „Frielinghausener Straße“ aus wird eine neue Erschließung (Breite 6,00 m) mit Wendeplatz nach RASt 06 mit einem Radius von 8,50 m eingeplant. Die Einmündung der Planstraße liegt direkt gegenüber der Einmündung „Höhenstraße“ und bildet somit einen Knotenpunk aus.
Durch die neue Erschließung werden ca. 14 Grundstücke erschlossen. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Einplanung eines Wirtschaftsweges im Bereich der Wendeanlage, ausgehend von der Planstraße, angebunden. Er dient auch der Unterbringung erschließungstechnischer Anlagen, wie z.B. von Kanaltrassen.

6.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserleitungen in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserleitungen der umgebenen Bereiche.

6.4.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Straße „Im Neuenhausen“.

6.4.4 Trinkwasser

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

6.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

7. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath 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.

8. Fluglärm

„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen.

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R`wRes = 35 dB(A) vorzusehen.”

9. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.
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.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

10. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147-3860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

11. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer (Garagen) -sind festgesetzt-
- Geringe Flächenversiegelungen -GRZ 0,3-
- Durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m^{-2}
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung)
- Wegeverbindungen schaffen
- Kleinstmögliche Anliegerstraße.

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Es wurde festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Die Flächenversiegelung wurde durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 verringert. Die Gebäude werden überwiegend ost-westlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 30°-35° in Bezug auf den Einsatz von Photovoltaikanlagen optimiert. Diesbezüglich ist die Firstausrichtung festgesetzt worden.

In Bezug auf die Frei- und Gartenflächen wurden Festsetzungen zur Verwendung von Baustoffen getroffen, die ein Aufheizen der Bodenflächen verursachen, wie z.B. Schotter. Durch den überwiegenden Ausschluss dieser Materialien wird auch der Anteil an begrünten Flächen auf dem Baugrundstück erhöht, was dem Ziel der Arterhaltung, wie z.B. Insekten und Kleinstlebewesen dienet.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

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

Reines Wohngebiet, Planung	ca.	9.740 m²
Wirtschaftswegeflächen, Planung	ca.	68 m²
Straßenverkehrsflächen, Planung	ca.	1.460 m²
Flächen für die Landwirtschaft, Bestand	ca.	11.310 m²
Grünflächen, Bestand	ca.	1.825 m²
Gesamt	**ca.**	**24.403 m²**

13. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Grunderwerbskosten,
- Sonstige Planungskosten,
- Straßenbau,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

14. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial liegt der Planung zu Grunde:

- Umweltprotokoll,
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 152 beizufügen.

Overath, den 04.08.2021

.....

-Bürgermeister-