STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 55

„Wochenendhausplatz“ in Overath Hasenberg

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 17.09.2020
mit Änderung nach Offenlage ohne erneute Offenlage, 06.11.2020

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.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Planungsbeschreibung und /-ziele	6
5.	Planung	7
5.1	Geplante Festsetzungen	8
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	14
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	14
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	15
7.	Bodendenkmal	16
8.	Bergbau	16
9.	Erschließung	17
9.1	Verkehrsflächen / Parkplätze	17
9.2	Schmutzwasser	17
9.3	Niederschlagswasser	18
9.4	Trinkwasser	18
9.5	Löschwasser	18
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	18
11.	Kosten	18
12.	Abwägungsmaterial	18
13.	Vermerk zur Begründung	18

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Dauercamping- und Dauerzeltplatz in 5063 Overath, Hasenberg" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des Gebietes in einen Wochenendhausplatz mit einem zusätzlichen Wellnessbereich sowie einer Gastronomieanlage mit Beherbergungsmöglichkeit.

Der ehemalige Camping- und Zeltplatz ist in seiner Nutzung aufgegeben.

Es ist somit die Nutzungsänderung des Sondergebietes in Overath-Hasenberg beabsichtigt. Hierbei soll die Nutzung des Dauercamping- und Dauerzeltplatzes aufgegeben werden. Stattdessen soll hier ein Wochenendhausgebiet mit ca. 70 hochwertigen Wochenendhäusern entstehen.

Der Titel des Bebauungsplanes Nr. 55 soll somit von „Dauercamping- und Dauerzeltplatz in 5063 Overath, Hasenberg" in „Wochenendhausplatz" in Overath-Hasenberg abgeändert werden.

Die Planungsbüros **HKS und HKR** wurden im Oktober 2019 mit der Bebauungsplanänderung einschließlich „Umweltbericht" (UB), dem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag" (LFB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (ASP) beauftragt. Parallel hierzu wird die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 5,52 ha groß, befindet sich in Overath-Hasenberg und grenzt im Süden unmittelbar an die Stadt Lohmar an.

Das Plangebiet ist von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Flächen des Campingplatzes mit den innergebietlichen Wegeführungen, dem der ehemaligen Wasch- und Toilettenbereich und die Gebäude eines leerstehenden Gasthofes mit Scheune und Freibereich.

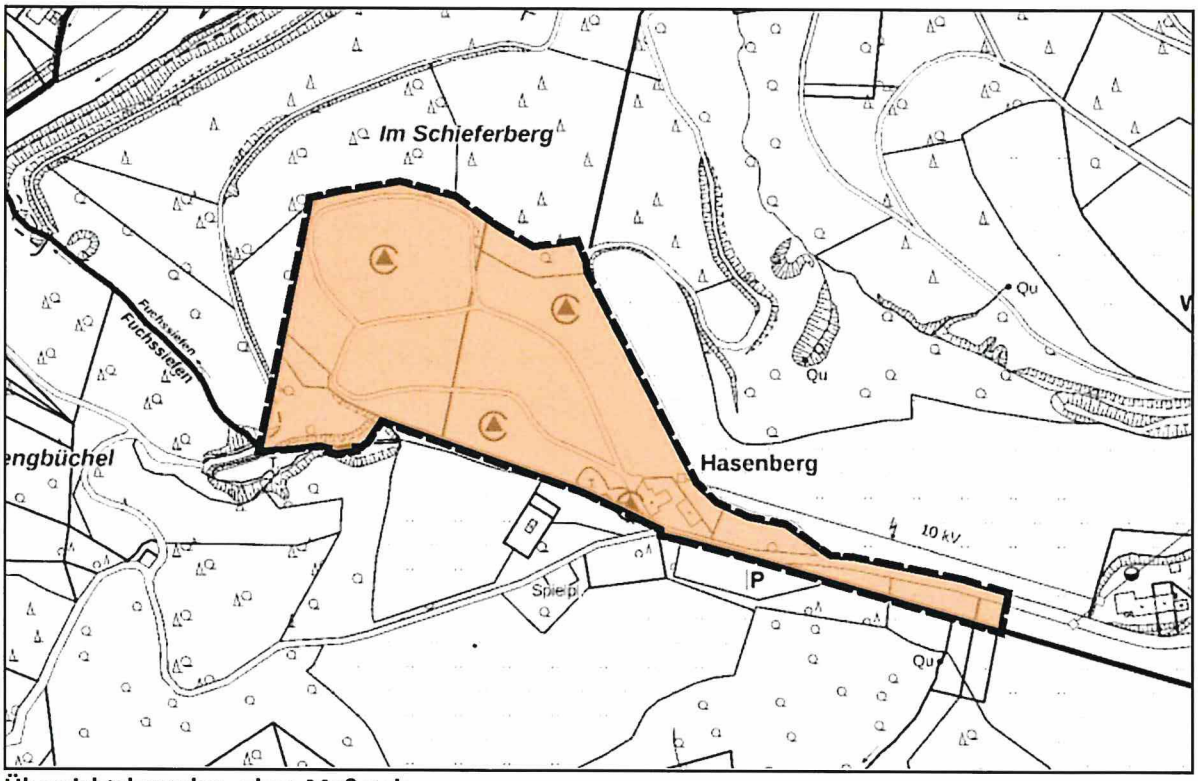
Im Bereich der Zufahrt befindet ich eine Teichanlage.

Südlich angrenzend sind Parkplätze für das Sondergebiet angelegt.

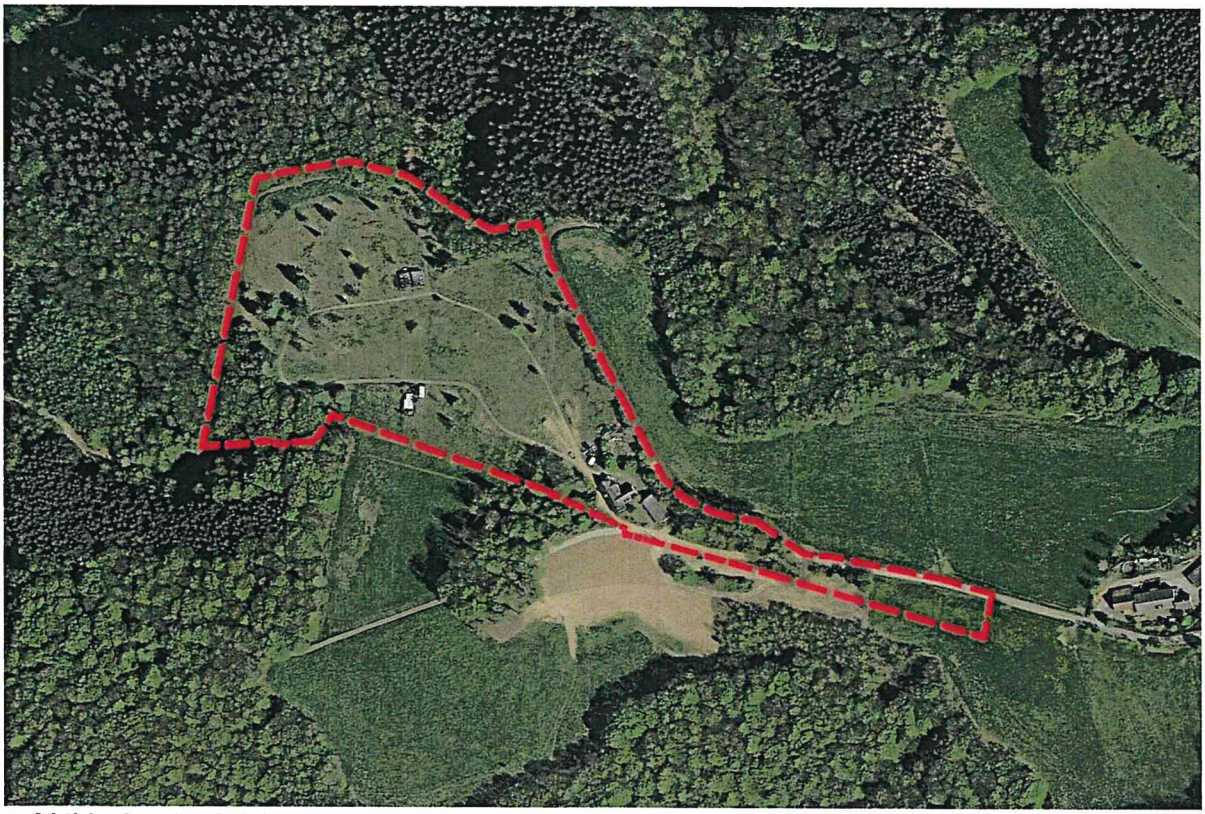
Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige größere Einzelbäume.

Im Südwesten des Plangebiets ist eine Waldfläche mit einem kleinen Bachlauf vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 3 tlw. (Erschließungsweg), 150, 155, 305 tlw. (Erschließungsweg), 319, 320, 408 und 409.



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



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

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Landesentwicklungsplan
Im Landesentwicklungsplan NRW (Stand: 2017) ist das Plangebiet als „Freiraum" dargestellt.

Regionalplan
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt den Großteil des Plangebietes als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dar. Im Westen und Nordwesten reicht das Plangebiet auch in „Waldbereiche" hinein. In der Erläuterungskarte liegt das Plangebiet innerhalb eines „Bereiches für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" mit dem Zielschwerpunkt „Erhält, Schutz, Sicherung". Zudem liegt der Planbereich im Naturpark „Bergisches Land".

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" mit Lage im Naturpark „Bergisches Land" dar.

Landschaftsplan
Der Festsetzungskarte des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Südkreis" (Rheinisch-Bergischer Kreis, 2008) nach befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Landschaftsplanes. Zudem zeigt die Festsetzungskarte an, dass der Planbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OV_2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath" liegt. Die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte zur „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum sowie für die Land- und Forstwirtschaft".

Da aber für das Plangebiet schon ein Bebauungsplan besteht, sind diese Darstellungen nicht aktuell. Das Vorhabengebiet liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes, grenzt aber direkt an diese an.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen
Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen der LANUV weist im südwestlichen Plangebiet die Biotopkatasterfläche BK-5009-086 „Hangwald gegenüber Aggerhütte" aus. Als Schutzziel wird „die Erhaltung eines bewaldeten Steilhanges der Agger mit eingelagerten Stollen als naturnaher Kontaktlebensraum zum Fließgewässer bzw. als Winterquartier für Amphibien und Fledertiere und ökologische Optimierung insbesondere durch Erhöhung des Laubholzanteiles und Öffnung des westlichen Stollenmundloches" angegeben. Auswirkungen des Planvorhabens auf diese schutzwürdigen Biotope sind nicht erkennbar.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW
Die artenreiche, krautige Ruderalflur, welche großflächig die ehemalige Campingplatzfläche überzieht, wurde auf relevante Pflanzenarten für den geschützten Biotoptyp „Magergrünland incl. Brachen" untersucht. Die Begehung im Juni 2020 ergab, dass die Kriterien für ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW geschütztes Biotop nicht erfüllt sind.

Die Quelle des Fuchssiefens, welche sich nur wenige Meter südlich des Geltungsbereiches in einer Wiese befindet, sowie der Quellbach selbst, sind als gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG anzusprechen. Der Fuchssiefen liegt außerhalb des eingriffsrelevanten Bereichs.

FFH-Gebiete
Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet DE-5109-302 "Agger" liegt in einer Entfernung von ca. 170 m nordwestlich des Plangebietes, hangabwärts.

Besonders oder streng geschützte Arten

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises kommen im Bereich Hasenberg verschiedene Fledermausarten vor, insbesondere der Große Abendsegler, die Zwergfledermaus, die (Kleine ?) Bartfledermaus und das Braune Langohr. Bei der Begehung am 11.11.2019 überflog ein Schwarzspecht den Geltungsbereich.

Es wurde eine Horstkartierung von potentiellen Greifvogelhorsten in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet durchgeführt. Es wurden Horste gefunden, welche jedoch im Untersuchungszeitraum (März bis Juni 2020) nicht besetzt waren bzw. genutzt wurden.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen weiterer „besonders / streng geschützter Arten" gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Biotopverbund

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5009-010 „Nebenbäche und Hangwälder Agger bei Overath". Als Schutzziel wird die „Erhaltung der Quellen und Quellbäche, der standortgemäßen Laubwaldbereiche und der offenen Stollenmundlöcher" formuliert. Auswirkungen des Planvorhabens auf diese schutzwürdigen Biotope sind nicht erkennbar.

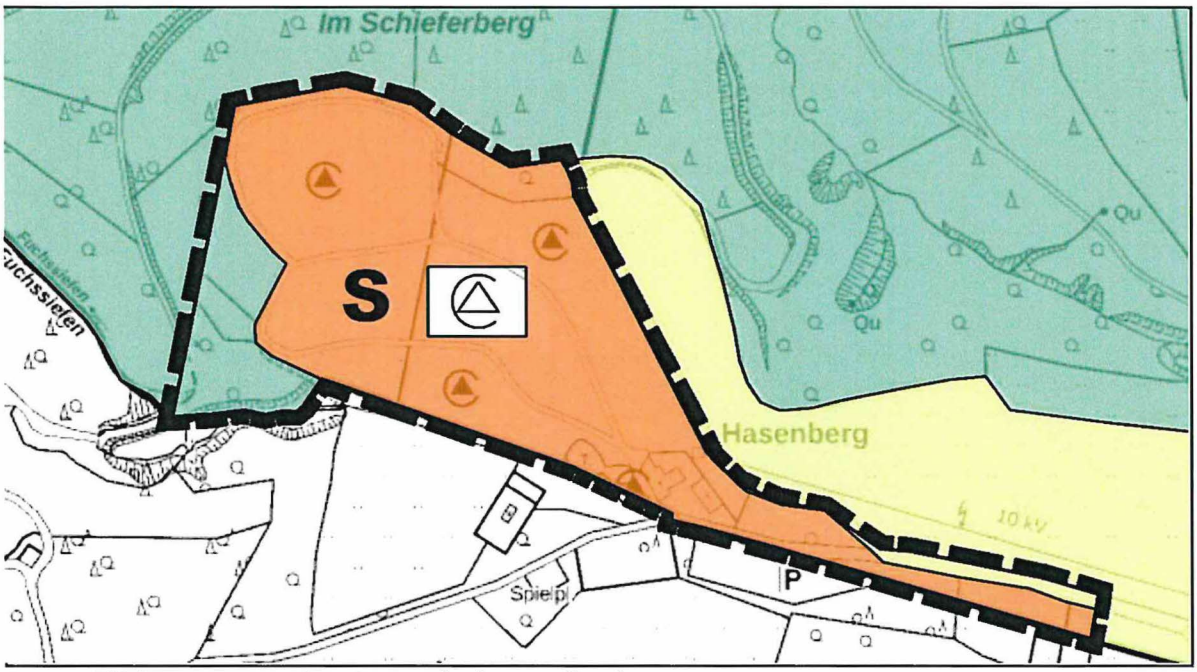
Waldfunktionskarte NRW

Für das Plangebiet sind in der Waldfunktionskarte NRW keine Funktionen eingetragen.

Flächennutzungsplan

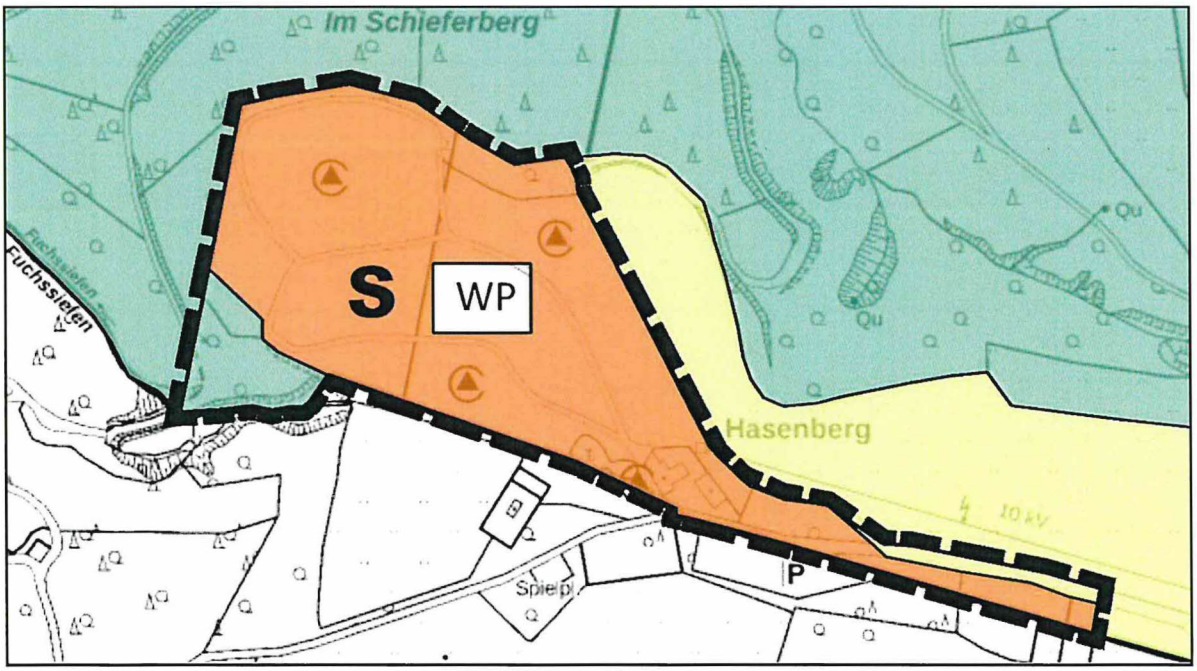
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Sondergebiet, Dauercampingplatz" und „Wald" dargestellt. Im Südosten befindet sich zudem eine „Fläche für Wald" und im Osten eine „Fläche für die Landwirtschaft". Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 geändert.

Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung ist positiv ausgefallen. Die Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

Im geänderten Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Sondergebiet, Wochenendhausplatz“ dargestellt. Die Flächen für Wald werden auf die tatsächlichen bewaldeten Flächen zurückgenommen. Die Flächen für die Landwirtschaft bleiben erhalten.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: HKS

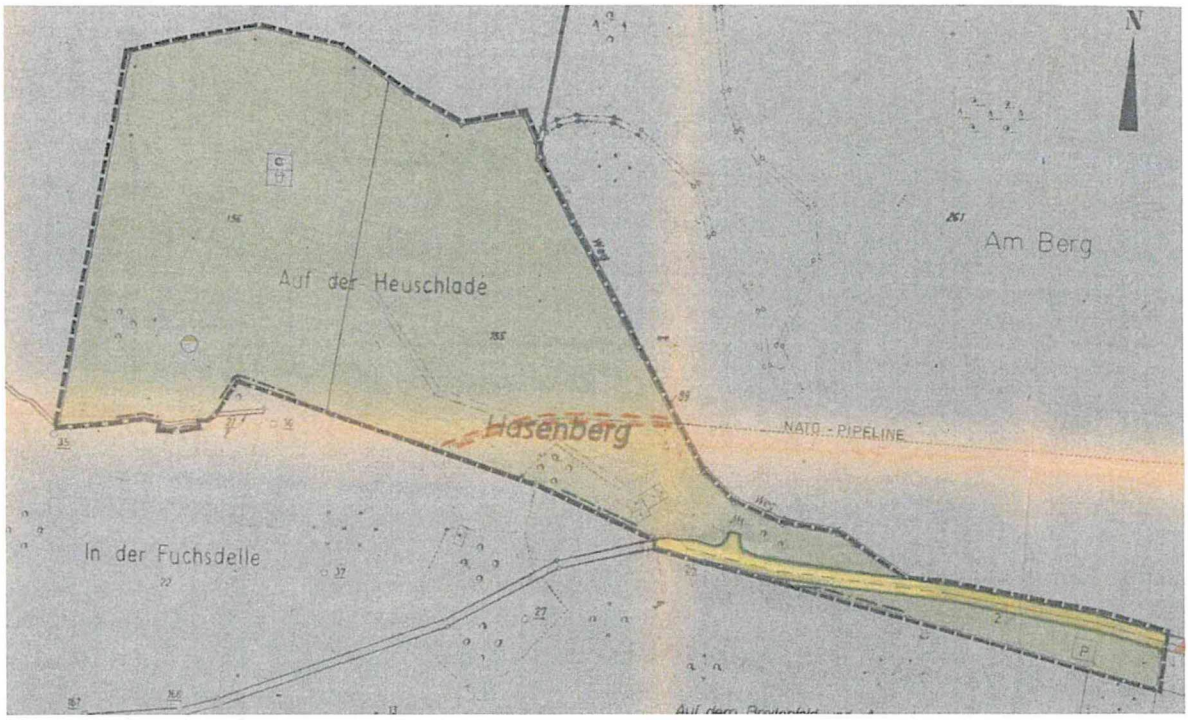
Bebauungsplan

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

- es gilt die Campingplatzverordnung,
- das Gebiet dient der Errichtung eines Dauercamping- und Dauerzeltplatzes, der Errichtung der für den Betreib und die Unterhaltung notwendigen Gebäude (Pförtnerhaus, Betriebsgebäude, Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Aufenthalts und Restaurationsgebäude),
- es ist das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten zulässig,
- es sind max. 350 Standplätze zulässig.
- es ist die Erschließung mit Parkplätzen dargestellt,
- es ist ein Symbol für Abwasser festgesetzt.

Darüber hinaus sind noch weitere Festsetzungen zum Parken, zur Erschließung, dem Brandschutz, den Anpflanzungen, der Einzäunung usw. und der ehemaligen Nato-Pipeline (inzwischen aufgegeben) getroffen worden.

Diese v.g. Nutzungen entfallen komplett.



Auszug Bebauungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

4. Planungsbeschreibung und /-ziele

Gemäß der Beschreibung des Betreibers der neuen Wochenendhausanlage ist das „Chaletdorf" für alle gedacht, die die kurzfristige Erholung inmitten der Idylle suchen.

Die rund 70 kleinen und ansprechenden Häuser liegen im „Chaletdorf" – wie in einem großen Garten eingebettet. Es wird darauf Wert gelegt, dass die Häuser in ökologisch wertvoller Bauweise – größtenteils aus Holz – hergestellt werden.

Das eigene Grundstück lässt dem Eigentümer genug Platz für seine persönliche Gartengestaltung.

Im Eingangs- und Zufahrtsbereich des „Chaletdorfs“ gibt es einen kleinen Weiher. Dem gegenüber soll ein Landgasthof mit einem guten kulinarischen Konzept inkl. Biergarten und Beherbergungsmöglichkeit entstehen.

Die Grundstücke der Häuser werden im Teileigentum mit zugeordneten Sondernutzungsrechten für die jeweiligen Gärten verkauft.

Die Häuser werden gemäß der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV) hergestell.t

Das Gebiet ist über die vorhandene Erschließung bereits erschlossen und an das regional bzw. überregionale Straßennetz über die Straßen „Kulhoven“ und „Eulenthaler Straße“ angeschossen.



Entwurfskonzept, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Projektplaner

5. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist durch die Errichtung der neuen baulichen Anlagen nicht zu rechnen.

Der Titel des Bebauungsplanes Nr. 55 wird von „Dauercamping- und Dauerzeltplatz in 5063 Overath, Hasenberg“ in „Wochenendhausplatz“ in Overath-Hasenberg abgeändert.

Die ehemaligen Festsetzungen des Ursprungsplanes entfallen komplett. Die Nato-Pipeline ist aufgegeben und kann entfallen.

Das Symbol „Abwasser“ entfällt ebenfalls.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

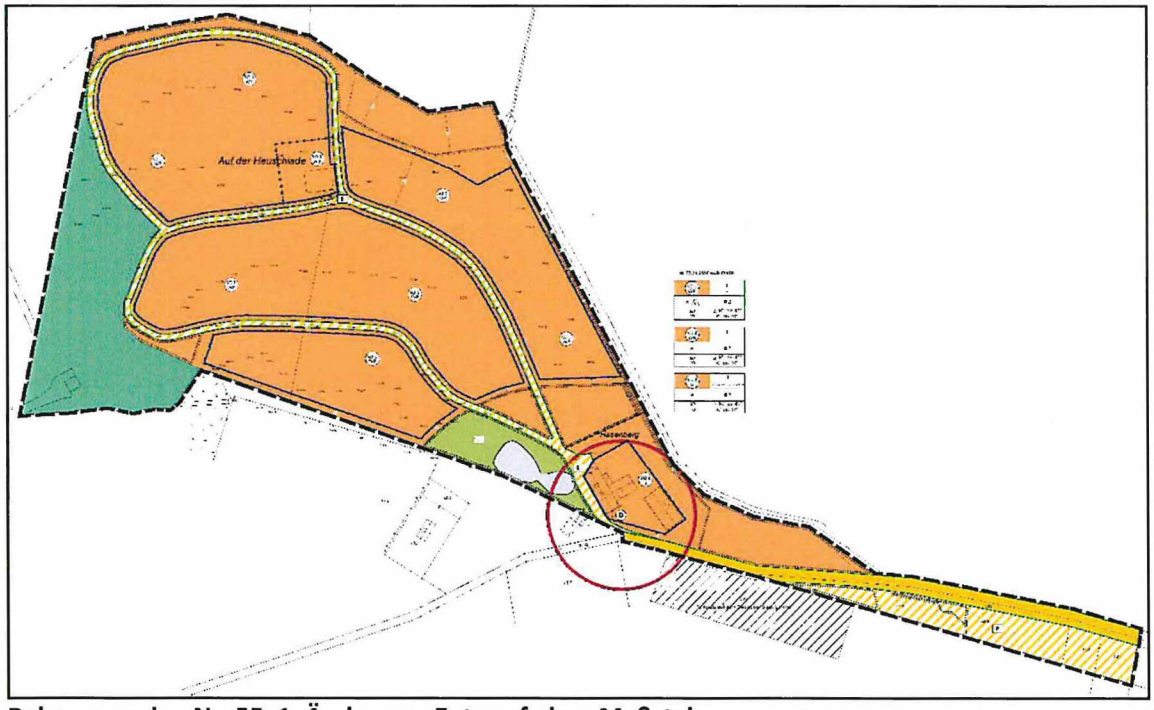
5.1 Geplante Festsetzungen

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

- Sondergebiet SO1 bis SO 3, Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO),
  SO 1: Wochenendhausplatz
  SO 2: Wellnessbereich
  SO 3: Gastronomie / Beherbergung
- Grundflächenzahl GRZ von 0,2,
- Maximale Ein- bzw. Zweigeschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen,
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,
- fünf Baufensterflächen (Baugrenzen),
- örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung.

Sonstige Festsetzungen:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Private Erschließung,
- Private Parkplätze,
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage,
- Wasserfläche, Teichanlage,
- Fläche für Wald,
- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen.



Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung, Entwurf ohne Maßstab

Änderung nach Offenlage ohne erneute Offenlage:
Parkplatz auf Lohmarer Gebiet wurde nachgetragen.

Sondergebiete

Zur Umsetzung der geplanten Vorhaben und der damit verbunden städtebaulichen Zielsetzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser (pro Grundstück ein Einzelhaus), die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen, zulässig. Zusätzlich ist eine Betriebsleiterwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
  Ein dauerhaftes Wohnen ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 ist ein Wellnessbereich, der dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, zulässig.
- Im Sondergebiet SO 3 ist ein dem Sondergebiet SO 1 zugeordneter Laden mit max. 150 m² Verkaufsfläche und eine Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb zulässig. Zusätzlich ist eine Betriebsinhaberwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
  Die Schank- und Speisewirtschaft ist auf ein Maß von zusammen 100 Gastplätzen in Gebäuden und im Freien beschränkt. Der Beherbergungsbetrieb ist auf max. 15 Betten beschränkt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,2 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl richtet sich an den in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine geringe Ausnutzbarkeit, da lediglich 30 % (20 % + 50 % Überschreitung) der als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig kleinvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Darüber hinaus dürfen die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 2 ist die maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 darf die Gesamthöhe maximal 3,50 m ab Oberkante Fußboden betragen. Ausnahmsweise darf das v.g. Maß um 1,00 m überschritten werden, wenn die Topografie des Grundstückes die bauliche Umsetzung unverhältnismäßig erschwert.

Im Sondergebiet SO 3 ist die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus wurde zusätzlich die maximale Firsthöhe festsetzt.

Bauweise

Es ist die offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) gemäß dem Bebauungsentwurf festgesetzt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Baukörper errichtet werden müssen.

Es sind Baugrenzen festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Die Baugrenze darf bis zu einem Meter durch Balkone und Erker überschritten werden. Allerdings sind Grenzabstände einzuhalten.

Die Baugrenzen sind für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert. Damit bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum, bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Grundfläche

Im Sondergebiet SO 1 darf die Grundfläche maximal 50 m² betragen. Das v.g. Maß darf für Isolierungen der Gebäude um bis zu 15 % überschritten werden. Von dieser Festsetzung ist der Wellnessbereich ausgenommen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben je ein überdachter Freisitz pro Gebäude bis zu 20 m² Grundfläche, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Die Freisitze dürfen jeweils an drei Seiten geschlossen sein.

Nebenanlagen

Zulässig sind Nebenanlagen, die der Nutzung "Wochenendhausplatz" zugeordnet sind. Hierzu zählen auch ~~Stellplätze,~~ Spielplätze und überdachte Freisitze. Stellplätze sind in den Gebieten SO 1 und 2 nicht zulässig. (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).

Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß den gesetzlichen Verpflichtungen (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. I BNatSchG) ist vorrangig die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzustreben. Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind in Kap. 3.2 und 4.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erläutert. Darüber hinaus sind Erhaltungs-, Schutz-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden.

Es wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu folgenden Punkten festgesetzt:

- Maßnahme V 1 - Fällzeitbeschränkung,
- Maßnahme V 2 - Beschränkung Abriss- und Umbauarbeiten,
- Maßnahme V 3 - Umgang mit Japanischer Knöterich,
- Maßnahme V 4 - Umweltbaubegleitung,
- Maßnahme V 5 - Beleuchtung

Folgende Schutzmaßnahme wurde festgesetzt:

- Maßnahme S 1 - Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Gehölzbeständen

Folgende Erhaltungsmaßnahme wurden festgesetzt:

- Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur

Folgende Ausgleichsmaßnahme wurde festgesetzt.

- Erwerb von Ökopunkten

Folgende Begrünungsmaßnahmen wurden festgesetzt:

- Maßnahme B 1 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzung von Bäumen,
- Maßnahme B 2 - Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Nordosten,
- Maßnahme B 3 - Eingrünung der Parkplatzfläche,
- Maßnahme B 4 - Dachbegrünung.

Bodendenkmal, Regelungen der Denkmalpflege (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Bodendenkmal „Hasenberg" wurde nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Es wurde eine Festsetzung zur baulichen Nutzung nach den Vorgaben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in den Bebauungsplan übernommen.

Örtliche Bauvorschriften Dachformen, Dachneigungen

Die Bauten sind bei Satteldächern mit Dachneigungen zwischen ≥ 10° und 45° oder bei Flachdächern mit Dachneigungen von 0° bis 10° zu versehen.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden in ihrem Bestand festgesetzt. Neue Verkehrsflächen sind nicht eingeplant

Private Erschließung

Die innergebietliche Erschließung ist als „private Erschließungsstraßen und /-wege" festgesetzt. Neue Verkehrsflächen sind nicht eingeplant.

Private Parkplätze

Die vorhandenen Parkplätze sind als „privater Parkplatz" festgesetzt. Neue Parkflächen sind nicht eingeplant

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage

Im Bereich des Gasthofes, um die Teichanlage herum, ist eine private Grünfläche zur grünordnerischen Gestaltung festgesetzt.

Wasserfläche / Teichanlage

Die vorhanden Teichanlage wurde als „Wasserfläche" zu Erhaltung festgesetzt.

Fläche für Wald

Die vorhandenen Gehölze am südwestlichen Rand des Plangebietes wurden als „Flächen für Wald" gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes neu festgesetzt.

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

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 wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

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."

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 Laer: O/R

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten 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. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

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

Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Entwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar (einschl.).

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten" (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und dass deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.natusrschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ein Umweltbericht des Büros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

In Bezug auf die beeinträchtigten Schutzgüter wird auf die Erläuterungen im Umweltbericht unter Ziffer 3 verwiesen.

6.2 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 als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und Inhalt dieser Begründung.

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.

Es wurde eine Horstkartierung von potentiellen Greifvogelhorsten in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden im Untersuchungszeitraum (März bis Juni 2020) keine besetzten Horste vorgefunden.

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

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz", wenn die in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Es wurde eine Horstkartierung von potentiellen Greifvogelhorsten in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden im Untersuchungszeitraum (März bis Juni 2020) keine besetzten Horste vorgefunden.

Sowohl die Biotopkatasterfläche „Hangwald gegenüber der Aggerhütte" (BK-5009-086) als auch die Biotopverbundfläche VB-K-5009-010 „Nebenbäche und Hangwälder der Agger bei Overath" reichen in den Geltungsbereich hinein. Da allerdings mehrheitlich schon durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz vorbelastete Bereiche beeinträchtigt werden, werden hier keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist quantitativ und qualitativ geeignet, den Eingriff in die Biotopfunktion durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" des Büros HKR werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag" (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

Der gesamte Ausgleichsbedarf (33.705 ÖW) wird über das private Ökokonto von Michael Becher, Lölsberg 13, 51491 Overath, ausgeglichen. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung des Grünlandes gemäß Kulturlandschaftsprogramm. Die Fläche (Kennzeichnung H) befindet sich in der Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstücke 49 (tlw.), 55, 56, 67, 87, 88 und 91 (tlw.). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1.300 m.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

7. Bodendenkmal

Gemäß Hinweis seitens „LVR-Amt für Bodendenkmalpflege“ befindet sich ein kleiner Teil des Plangebiets im Süden im Bereich des historischen "Hasenberg". Ein landwirtschaftlicher Hof ist in diesem Areal bereits seit dem 13. Jahrhundert belegt. Es handelt sich hier um ein vermutetes Bodendenkmal. Im Zuge der weiteren Planung wird Kontakt mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Klärung des Sachverhaltes aufgenommen.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Der folgende Passus wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde auf Grundlage einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

8. Bergbau

Innerhalb des Plangebietes liegen keine „verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus". Im Plangebiet sind allerdings im südwestlichen Bereich der Vorhabenfläche „Erzlagerstätten" dokumentiert (siehe nachfolgend aufgeführte Karte).

Nach Recherchen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sind folgende ehemalige Betriebsanlagen bekannt:

- Arschleder: 255m langer Stollen
- Grubenkittel: 360m langer Stollen. an der Agger angesetzt und Maschinenschacht; 1855 Aufbereitung im Fuchssiefen angelegt; 1857 erweitert; Verhüttung in der Aggerhütte.

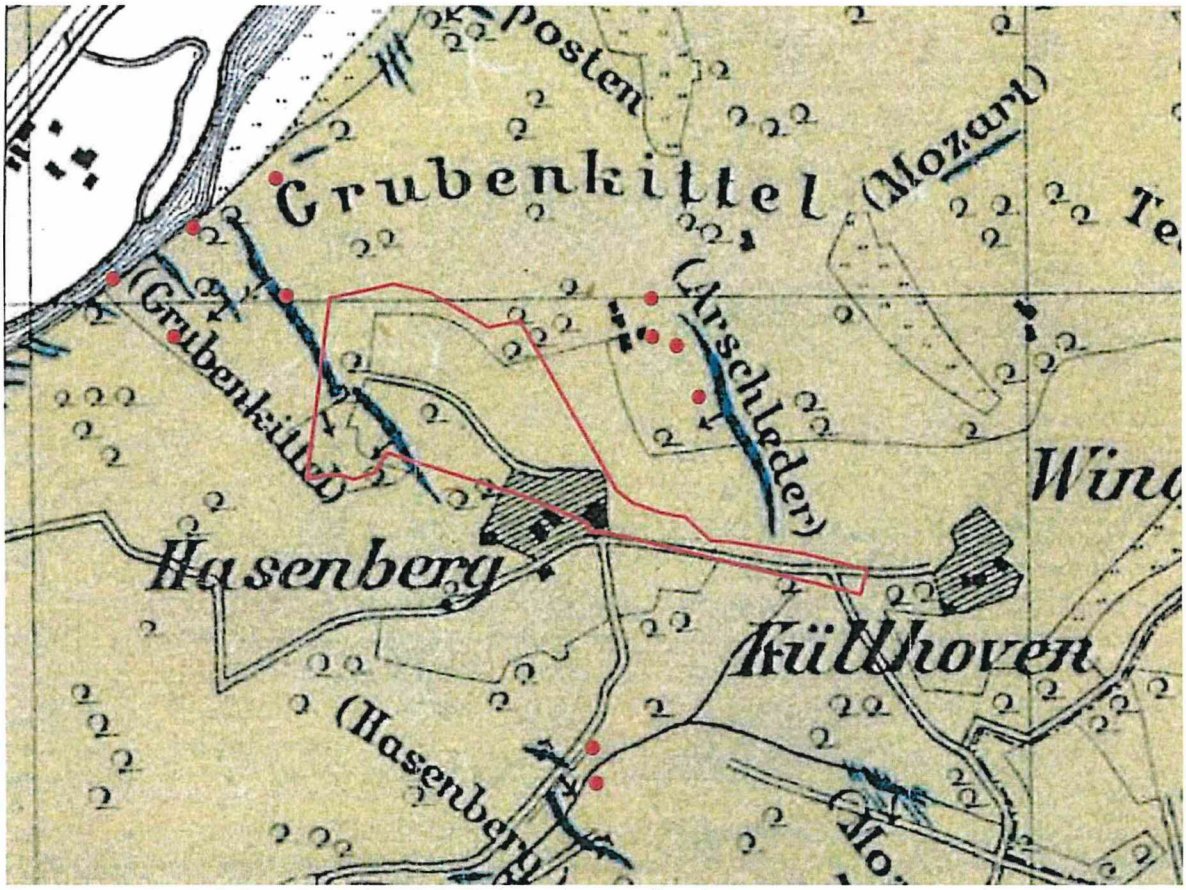
Erhalten sind folgende Relikte: Im Siefen Fundament- und Mauerreste der Aufbereitung und Damm im Fuchssiefen, Stollen nördlich Fuchssiefen (Splittermauer aus WK 11, Bunkernutzung), Entwässerungsrohr.

Darüber hinaus existieren Relikte, die nicht in DGM lokalisierbar sind: Stolleneingang auf dem Grundstück des nördlichsten Honsbacher Wohnhauses (Fassung Backstein, Eisentür).

Die in der Begründung enthaltenen Karten der Bezirksregierung Arnsberg verweisen darauf, dass die bekannten Tagesöffnungen nicht auf der Planfläche liegen. Auch die bekannten Aufbereitungsanlagen befinden sich westlich der Planfläche und nicht auf dem betreffenden Areal.

Da sich die bekannten Erzadern je doch teilweise bis auf die Planfläche erstrecken, ist nicht vollends auszuschließen. dass sich im Boden noch Überreste der Bergbauaktivitäten befinden. Hier ist beispielsweise an Stollen und bislang unbekannte Öffnungen zu denken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung der kleinen Wochenendhäuser kein massiver Bodeneingriff zu erwarten ist, sodass tiefere Strukturen nicht von den geplanten Baueingriffen betroffen sein dürften.



Auszug aus der Bernberger Lagerstättenkarte, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Bez. Reg. Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie

Nach der o.a. Karten liegen innerhalb des Plangebietes keine „verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus“ vor. Im Plangebiet sind allerdings im südwestlichen Bereich der Vorhabenfläche „Erzlagerstätten“ dokumentiert.

9. Erschließung

9.1 Verkehrsflächen / Parkplatzanlagen

Das Gebiet ist über die vorhandene Erschließung bereits erschlossen und an das regionale bzw. überregionale Straßennetz über die Straßen „Kulhoven“ und „Eulenthaler Straße“ angeschossen.

Die Erschließung des Wochenendhausplatzes erfolgt über Privatwege. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

Eine Parkplatzanlage mit einer Größe von ca. 2700m² ist auf dem Stadtgebiet der Stadt Lohmar bereits vorhanden und sollen weiter genutzt werden. Diese Parkplatzanlage wird Richtung Osten auf Overather Stadtgebiet erweitert.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

9.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

9.4 Trinkwasser

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

9.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

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

	Bestand:	Planung:
Sondergebiete:	ca. 51.020 m²	ca. 40.015 m²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich:	ca. 1.775 m²	ca. 1.775 m²
Straßenverkehrsflächen, privat:	-	ca. 2.910 m²
Parkplatzflächen, privat:	ca. 2.420 m²	ca. 2.420 m²
Grünflächen:	-	ca. 1.235 m²
Wasserflächen:	-	ca. 490 m²
Flächen für Wald:	-	ca. 6.370 m²
Gesamt:	**ca. 55.215 m²**	**ca. 55.215 m²**

11. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Grünordnerische und Ausgleichsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

12. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im B-Plan genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung und Horstkartierung.
- Umweltbericht,

13. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 9.12.2020 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung beizufügen.

Overath, den 14.12.21



-Bürgermeister-