

STADT BERGNEUSTADT

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bauckmert“

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 13.08.2012

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	Seite
0. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	1
2. Beschreibung des Plangebietes.....	2
3. Planungsbindungen /-vorgaben und /-beschränkungen.....	2
3.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.2 Bebauungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	4
4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	4
5. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
6. Planung.....	7
6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Belange von Natur und Landschaft.....	7
6.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP).....	8
6.4 Klimaschutz.....	8
6.5 Belange des Waldes.....	9
6.6 Erschließungsstraßen und -wege.....	9
6.7 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung.....	9
6.8 Löschwasserversorgung.....	10
6.9 Bodenschutz.....	10
6.10 Belange des Denkmalschutzes.....	10
7. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	10
8. Umlegung.....	10
9 Abwägungsmaterial.....	11
10. Kostenarten.....	11

0. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

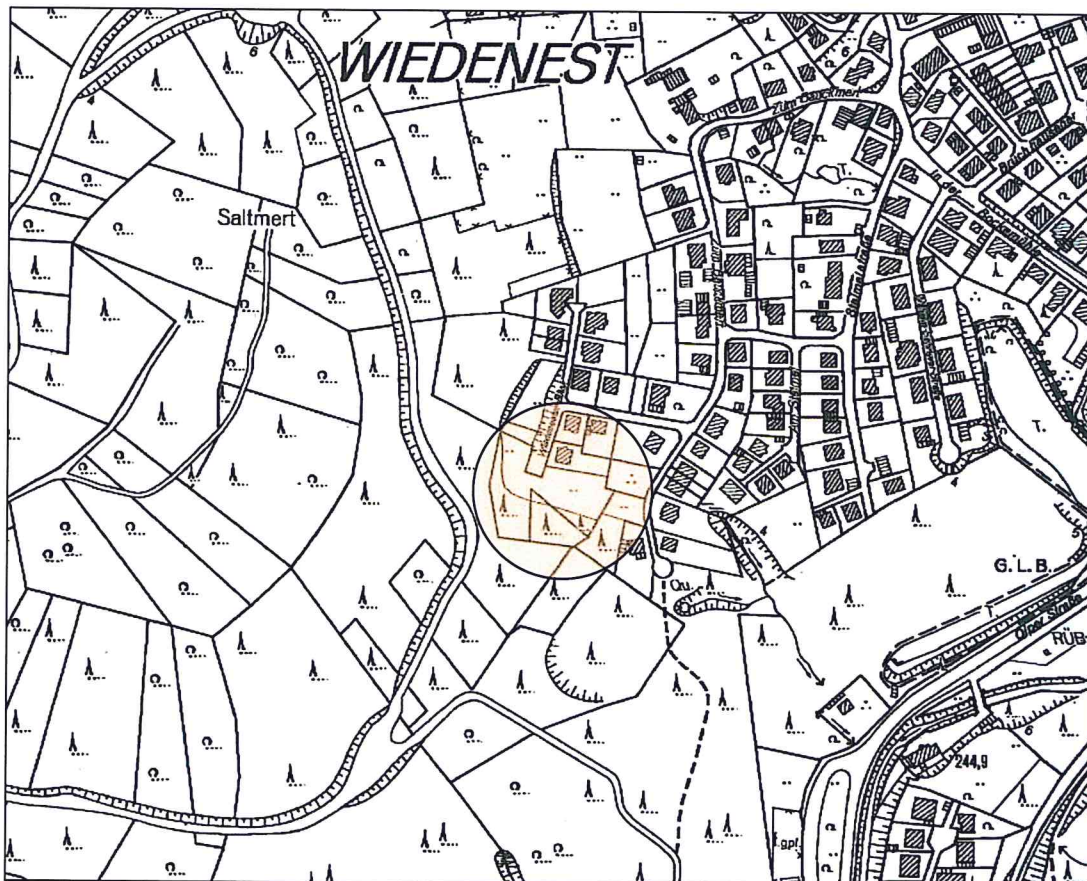
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr.14 „Zum Bauckmert“, beschlossen.

Die Stadt Bergneustadt bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbaugrundstücken führt. Die Planung soll der Deckung dieses Bedarfs dienen.

Die Planungsbüros Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof wurde im Mai 2012 beauftragt den Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung und Ergänzung mit „Umweltbericht“ (UB) gem. § 2 a BauGB, „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) und „Artenschutzrechtlicher Prüfung“ (ASP) zu erarbeiten.

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Bergneustadt-Wiedenest an den Straßen „Wiedenester Blick“ und „Zum Bauckmert“. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 2, die Flurstücke 366 tlw., 3200, 5078 tlw. (Straßenparzelle „Zum Bauckmert“), 5089 tlw. (Straßenparzelle „Wiedenester Blick“), 5194 tlw. und 5196 tlw..



Übersichtslageplan ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

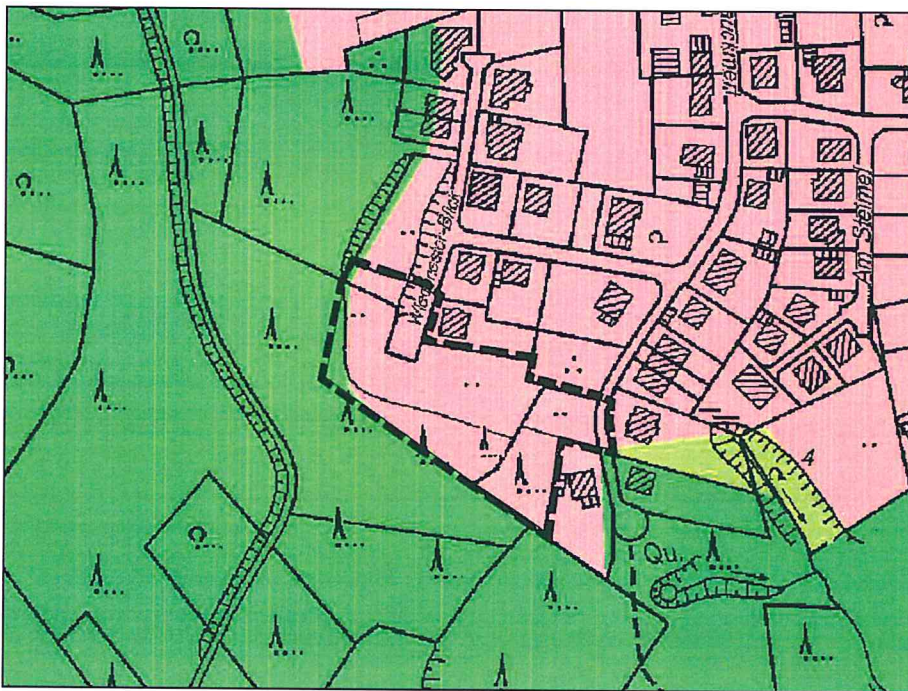
2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Südosten von bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Westen, Osten und Südosten befinden sich teilweise gerodete Waldflächen. Die Flächen des Plangebietes sind ebenfalls durch gerodete Waldflächen mit Buschwerk und Wiesenflächen geprägt. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten und niedrigsten Geländepunkt beträgt ca. 25 m. Die Reliefenergie ist als hoch anzusehen.

3. Planungsbindungen / -vorgaben und /-beschränkungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Die Änderungen und Ergänzungen des B-Planes liegen im Interpretationsspielraum der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© RIO, Rauminformation Oberberg

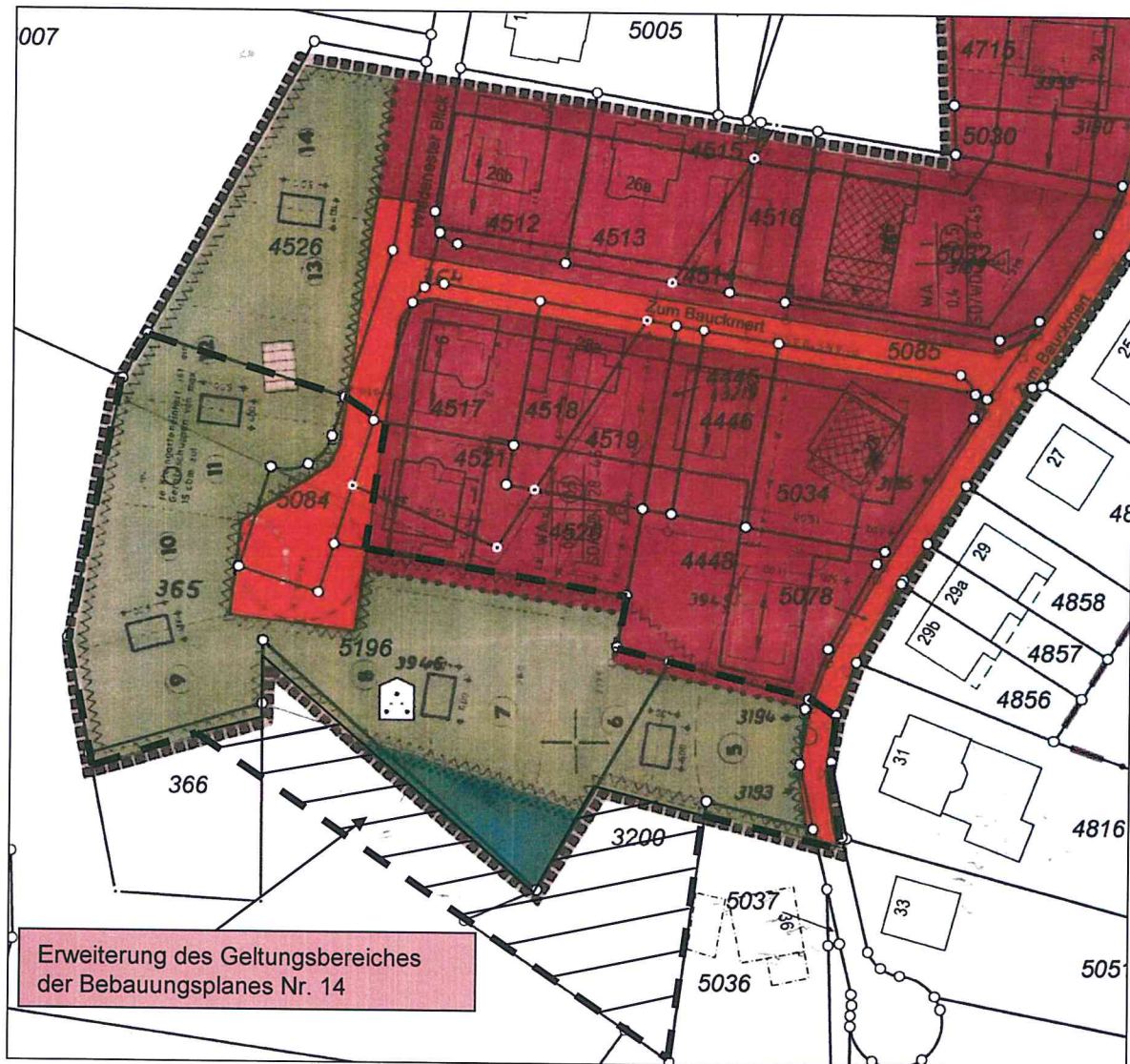
3.2 Bebauungsplan

Der seit dem 28.01.1986 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 setzt für die Planbereichsflächen Grünfläche „Kleingarten“ (je Kleingarten ist ein Geräteschuppen von max. 15 cbm zulässig) und „Wald“ fest.

Für die betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 sind Baugrenzen und die Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die im Norden und Osten angrenzenden Wohnbauflächen ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA, die maximale Eingeschossigkeit, eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,5, die Dachformen Sattel- und Walmdach mit Dachneigungen von mind. 35° bzw. 22° und die Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Ebenfalls waren Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zum Wald) festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vom 07.07.1999 wurde die Lage der Verkehrsflächen und des Wendehammers im Bereich „Wiedenester Blick“ in Bezug auf die Örtlichkeit angepasst. Diese Anpassung ist in dem folgenden Plan nicht dargestellt. Das Kataster (Flurstück 5084) zeigt diese Änderung allerdings auf.



— — Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14, ohne Maßstab

© Stadt Bergneustadt

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt-Eckenhegen“

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 3.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist keine Festsetzungen aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG NW sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für die genannten FFH-Anhang-IV-Arten ist nicht zu erwarten.

4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2a BauGB wird der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt.

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.

5. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellungen im FNP und der umgebenden Bebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ zu überplanen. Der Planungsträger beabsichtigt durch die Bereitstellung von Wohnbauland in direkter Ortskernlage den Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken zu decken.

Die Darstellungen „Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan (FNP) stellt die „wohnbauliche Nutzung“ als städtisches Planungsziel dar. Der rechtskräftige B-Plan setzt für diese Flächen „Kleingarten“ und „Wald“ fest. Die Kleingärten wurden nie errichtet. Diese möglich gewesene Nutzung soll nun unter Berücksichtigung des Zieles des FNP in „Allgemeines Wohngebiet“ abgeändert werden.

Allgemeines Wohngebiet

Die Neubebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil einer landschaftlich und städtebaulich überzeugenden Siedlungsergänzung am Ortsrand bilden.

Im Plangebiet ist die für die stark hängigen Neubaugebiete von Bergneustadt ortstypische Bebauung mit maximal zweigeschossigen Häusern vorgesehen.



Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, ohne Maßstab

Im Plangebiet können ca. 7 neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Die Größen der Grundstücke liegen zwischen ca. 391 m² und ca. 1.092 m².

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Beschränkungen der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wo.
- offene Bauweise,
- Maximale Ein- bzw. Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8 bzw. 0,6,
- Dachneigung bei Satteldach: minimal 35°,
- Dachneigung bei Walmdach: minimal 22°,
- Zulässigkeit Flachdach.

Um dem Wohncharakter des neuen Baugebiets, dem Ruhebedürfnis der Anlieger und der Neubewohner und dem zukünftigen Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe), die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Damit das angestrebte Ziel der lockeren Bauweise erreicht wird und es zu keiner übermäßigen wohnbaulichen Dichte am Ortsrand von Wiedenest kommt, wurde darüber hinaus gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass in den Wohngebieten die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

Insgesamt wurde für den nicht übermäßig hängigen Bereich die Eingeschossigkeit und für die starke hängigen Bereiche die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür separat festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. Stellplätze und Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /-wänden versehen sind, z.B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) sind planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig.

Es wurden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachformen (Flachdach, Satteldach und Walmdach) und Dachneigungen (min. 35° bzw. min. 22°), der Dachüberstände, Dachgauben, Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Solartechnikanlagen / Parabolspiegel festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden. Dies gilt insbesondere für die Ausgestaltung der Dächer in anthrazitfarben oder rotbrauner nicht glänzender Farbgebung.

Für die Fassaden wurden untypische Verkleidungen wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten oder spiegelnde Oberflächen ausgeschlossen, um eine negative Fernwirkung der Gebäudekuben zu vermeiden.

Das gleiche gilt für die Festsetzungen in Bezug auf Dachüberstände (bis max. 1,0 m zulässig) und Gauben (dürfen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen).

Damit dem ökologischen Gesichtspunkt regenerierbarer Energien Rechnung getragen werden kann, wurde festgesetzt, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen zulässig ist. Die farbgestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die Errichtung dieser Anlagen, da sie überwiegend einen spiegelnden Charakter haben. Hierbei ist auch eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung von Solartechnikanlagen negativ beeinflusst.

Auf den Dachflächen sind ebenfalls Parabolspiegel zulässig, wenn sie sich farblich dem jeweiligen Dach anpassen. Diese Festsetzung dient der visuellen Minimierung der Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen in ihrer Fernwirkung.

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

Im Interesse der angestrebten aufgelockerten Baustruktur wurde zudem die offene Bauweise festgesetzt.

6. Planung

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

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Zuge der weiteren Planung wird ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert.

Der LFB wird Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und als Abwägungsmaterial genutzt und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB Ziffer 5, kursiv):

*Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend **entsprechend dem heutigen Planungsstand** des Bebauungsplanes Nr. 14 beurteilt.*

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bauckmert“ beabsichtigt die Stadt Bergneustadt für insgesamt sieben Wohnbaugrundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen Böden allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktion vollständig (1.934 m²) bzw. teilweise (ca. 2.900 m²) verloren. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (Baumgruppe, Mischwald, Vorwaldgehölze, Gras- und Krautfluren) haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope - Tiere und Pflanzen sind durch die Änderung des BP 14 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die übrigen Schutzgüter (Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf. Die vorhersehbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als gering und unerheblich einzustufen.

Die Aufstellung des BP 14 führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Insbesondere der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung, die Versiegelung und Veränderung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht verhindert werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Ausweisung von Wohnbauflächen werden Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzt. Es handelt sich um die Entwicklung eines zonierten, strukturreichen Waldmantels zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem vorhandenen Nadelwald auf einer Fläche von insgesamt ca. 6.080 m². Die Maßnahmen sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotenzial sowie ins Landschaftsbild auszugleichen. Mit dem ökologischen Ausgleich wird auch die für den Waldverlust erforderliche Kompensation (2.680 m²) nachgewiesen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Bauckmert“, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht ist festzuhalten, dass das geplante Baugebiet nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Im Baugebiet und angrenzend sind keine besonders schutzwürdigen Biotope bzw. seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten nach den vorliegenden Daten und Informationen ermittelt worden.

6.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Fachbeitrag Artenschutz“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell 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, dass mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind, zumal die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Biotopflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich sehr wahrscheinlich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor).

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei konsequenter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Planvorhaben daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten voraussichtlich nicht ein.

6.4 Klimaschutz

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB besondere Verantwortung zu, insbesondere eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z.B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit.
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung.
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung.
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB.
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme.
- Hinweis für den baulichen Standard.
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Diese Ziele wurden je nach Machbarkeit bei Planung berücksichtigt.

Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Parabolspiegeln auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei gelten die Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ist möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung von Solaranlagen negativ beeinflusst.

6.5 Belange des Waldes

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum des Grundstückseigentümers. Zur rechtlichen Sicherung werden die Abstandserfordernisse (Wald-Gebäude-Abstand) und die sonstigen waldbaulichen Belange in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW geregelt.

In einem Vorgespräch mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde festgelegt, dass keine Ersatzaufforstung für die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlich ist, sondern Waldumbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die Wald-Gebäude-Abstände richten sich nach den jeweiligen geländemäßigen Erfordernissen.

6.6 Erschließungsstraßen und -wege

Zur Erschließung der Bauflächen sind keine neuen öffentlichen Erschließungen geplant. Lediglich zwei Grundstücke im Osten des Änderungsbereiches werden über einen privaten Stichweg ausgehend von der bestehenden Erschließung „Zum Bauckmert“ neu erschlossen.

6.7 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Es besteht Anschlusspflicht seitens der Stadt Bergneustadt.

Das Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in den Straßen „Wiedenester Blick“ und „Zum Bauckmert“ eingeleitet werden.

6.8 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in den Straßen „Wiedenester Blick“ und „Zum Bauckmert“.

6.9 Bodenschutz

Es ist geplant, dass sämtlicher durch die Baumaßnahmen anfallender Boden im Plangebiet bzw. auf den Grundstücken verbleibt.

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 § 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. Dieser Hinweis wurde unter „Sonstige Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.10 Belange des Denkmalschutzes

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen.

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

Gesamtgröße		5.141 m²
davon	Allgemeine Wohngebiete, Planung	4.836 m²
	Verkehrsflächen, Bestand	305 m²

Gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet wird das Gesamtplangebiet um ca. 1.340 qm erweitert.

8. Umlegung

Zur Realisierung der B-Plan-Änderung und Ergänzung ist die private Umlegung gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

9. Abwägungsmaterial

Folgende Abwägungsmaterialien werden im Bebauungsplan genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, in der Anlage,
- Umweltbericht, Teil 2 der Begründung,
- Fachbeitrag Artenschutz, in der Anlage,
- Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4911 Gummersbach und 4912 Drolshagen, in der Anlage,
- Protokoll der Artenschutzprüfung, in der Anlage.

10. Kostenarten

Für den Bebauungsplan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Umlegung,
- Private Erschließungsmaßnahmen,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Ausgleichsmaßnahmen einschl. Begrünung,
- Sonstige Planungen,
- Privater Kanalbau, Wasserversorgung einschl. Brandschutz.

hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
seelbacher weg 86
57072 siegen