

Stadt Bergneustadt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70, "Am Klitgen"

Stand: Offenlage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Vorhabenträger: Herr André Jaeger



Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl	1
1.3	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand	2
2.0	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
2.2	Planerische Vorgaben	3
3.0	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
3.1	Vorhabenbeschreibung	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3	Verkehrsflächen/Erschließung	6
3.4	Grünflächen	7
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	7
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
3.8	Ver- und Entsorgung	8
4.0	Natur und Landschaft, besonderer Artenschutz, Umweltschadengesetz, Umweltbericht	8
5.0	Belange des Klimaschutzes	9
6.0	Kampfmittel und Altlasten	9
7.0	Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	9
8.0	Städtebauliche Daten	10
9.0	Kosten	10

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70, "Am Klitgen"

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bauherr, Herr André Jaeger, plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf seinem Grundstück am Nordostrand der zentralen Ortslage von Bergneustadt, unmittelbar nördlich an die Straße „Am Klitgen“ angrenzend. Der Bebauungsplan Nr. 1N setzt auf ca. 50 % des Flurstück 5311 allgemeines Wohngebiet fest.

Da auch ein östliches Teilstück, das außerhalb des Bebauungsplans Nr. 1 N liegt, in die Planung einbezogen werden soll und aufgrund der Ortsrandlage des Grundstücks hier außerdem eine besondere städtebauliche Sensibilität erforderlich ist, wurde zwischen der Stadt Bergneustadt und dem Vorhabenträger vereinbart, das Vorhaben mittels § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag zu sichern.

Das Verfahren wird im Regelverfahren vollzogen. Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Vorhabenträger am 26.03.2021 bei der Stadt Bergneustadt gestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist zusammen mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt am 23.08.2021 erfolgt.

1.2 Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Norden grenzt eine Grünfläche an. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 3 und somit auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, sodass die Flächen von Ihrer Voraussetzung her für die städtebauliche Entwicklung vorgesehen sind. Hierdurch weist das Plangebiet eine vorhabenbezogene Standortgunst gegenüber Flächen im Freiraum auf. Um Planungssicherheit für den Bauherrn einerseits sowie weitgehende Einflussnahme der Stadt auf das Bauvorhaben andererseits an diesem Standort zu ermöglichen,

wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewählt.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen. Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung des BP Nr. 50 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.08.2021 gefasst.

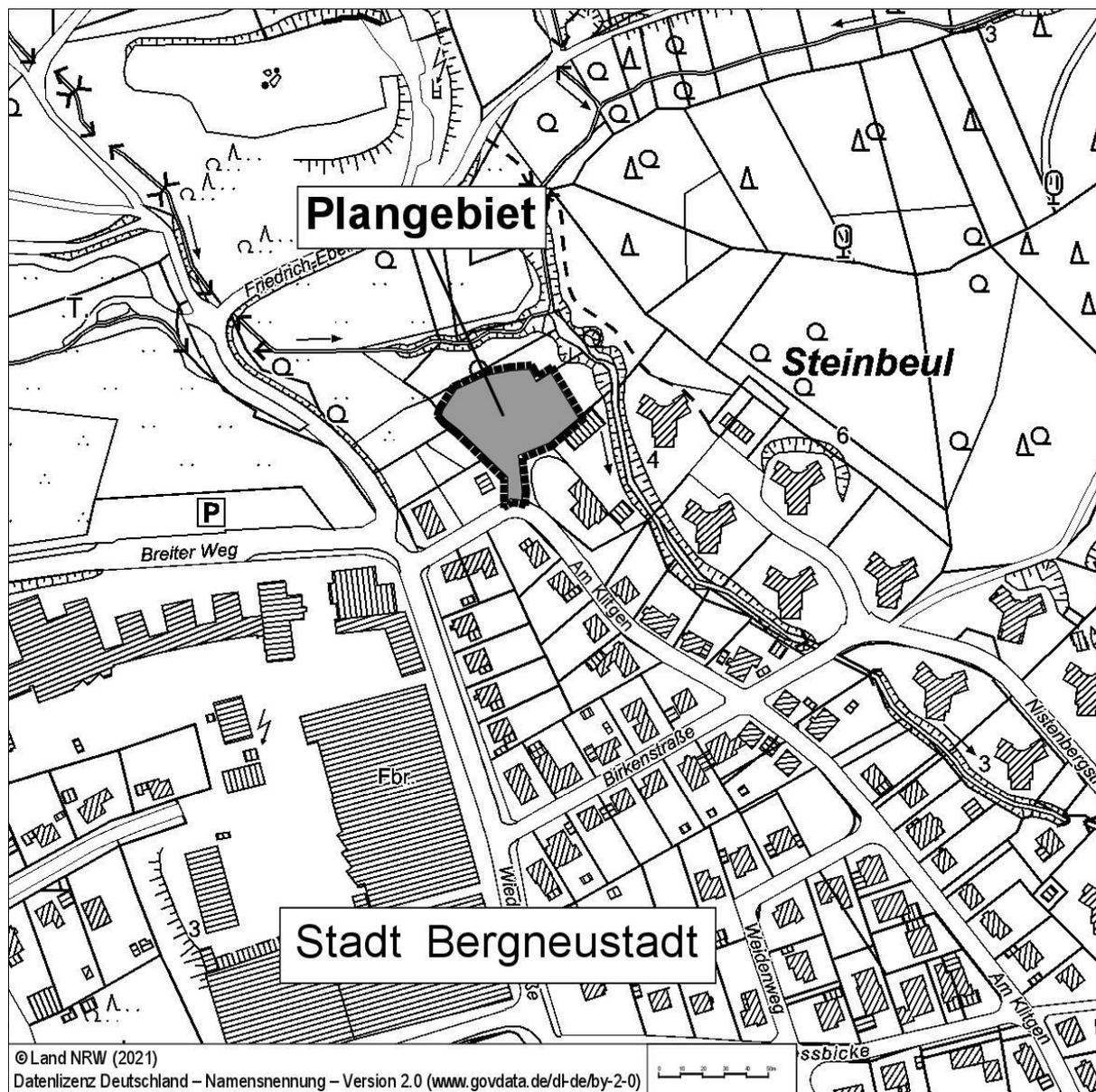
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde ebenso wie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 10.11.2021 durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Diese wird im Umweltbericht zusammengefasst, der den landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die Artenschutzprüfung der Stufe I integriert.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt der Stadt Bergneustadt und umfasst die Flurstücke 5311 teilw., 5310 teilw., 5314, 1818 teilw., Flur 2, Gemarkung Bergneustadt. Südlich befindet sich das Grundstück „Am Klitgen“ Nr. 3. Westlich grenzt das Grundstück Wiedeneststraße Nr. 68 an. Ca. 20 m östlich verläuft der Bach Voßbicke, der von Nordwest nach Südost verläuft. Nördlich sowie jenseits des Baches grenzen Waldflächen an. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 0,19 ha.



2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt Bergneustadt als Grundzentrum dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungsraums des Siedlungskerns von Bergneustadt.

Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Das Plangebiet liegt eingebettet in den nördlichen Teil des allgemeinen Siedlungsgebietes der Ortslage Bergneustadt. In ca. 80 bzw. 100 m Entfernung in nördlicher und östli-

cher Richtung beginnen die Waldbereiche. Diese werden durch die Freiraumfunktionen mit Schutz der Landschaft näher bestimmt.

Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Flurstück Nr. 5311 insgesamt als Wohnbaufläche dar. Die Teilfläche von Flurstück Nr. 5310 im Plangebiet ist als Grünfläche dargestellt. Nördlich sowie westlich grenzen Grünflächen mit ökologischer Bedeutung an. Südlich grenzt an das Grundstück die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „Am Klitgen“ an.

Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant Teilflächen des BP Nr. 1 N sowie in sehr geringem Umfang im Nordwesten auch des BP Nr. 54. Der Bebauungsplan Nr. 1N setzt für den vorderen Teil des Flurstücks 5311 sowie die Anschlussgrundstücke an die Erschließungsstraße allgemeines Wohngebiet fest. Für die nördliche Teilfläche sowie die Teilfläche des Flurstücks Nr. 5310 ist Waldfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1B grenzt an die westliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an.

Waldflächen/Forstflächen

Nach Angaben des Landesbetriebs Wald und Holz, Regionalforstamt Bergisches Land, sind die im BP Nr. 1 N festgesetzten Waldflächen sowie die nördlich angrenzende Fläche als Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes anzusehen. Gleiches gilt für die östliche, nicht vom BP Nr. 1N erfasste Fläche des Flurstücks Nr. 5311. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes. Für Teilflächen des Flurstücks 5311 wurde 2016 / 2017 eine Aufforstung durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Regionalforstamt Bergisches Land ist die Inanspruchnahme von Wald im Sinne des Landesforstgesetzes durch Ersatzaufforstungen im Umfang 1:1 zu kompensieren.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 3 Bergneustadt-Eckenhagen. Somit liegen die Flächen auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Weder unmittelbar angrenzend noch im räumlichen Zusammenhang befinden sich Natura 2000-Gebiete in der Umgebung. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope und keine schutzwürdigen Biotope (Biotopkataster) im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend vor.

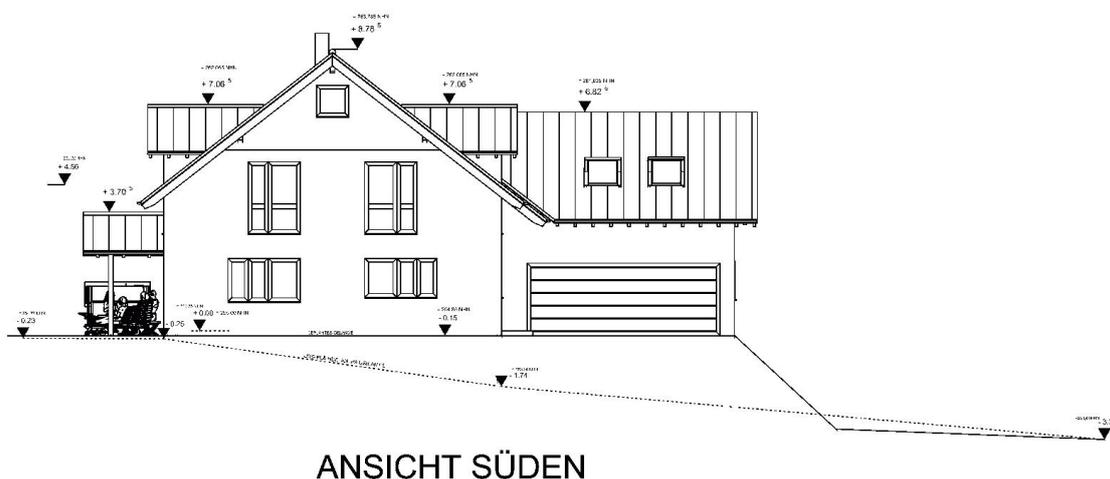
Unmittelbar nördlich grenzt eine Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung (VB-K-4911-021), Quellsiefen bei Bergneustadt-Hackenberg, an.

3.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Vorhabenbeschreibung

Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit Garage mit einer Grundfläche von ca. 123 m². Das 2-geschossige Gebäude wird im westlichen Teil des Grundstücks mit Satteldach und einer Gebäudehöhe von ca. 8,80 m Firsthöhe errichtet. Im Obergeschoss sind nach Westen und Osten Dachgauben geplant. Für das Wohnhaus ist eine Firstrichtung von Nord nach Süd geplant. Die Garage mit einer Grundfläche von ca. 50,0 m² wird im Osten mit Firstrichtung West/Ost an das Hauptgebäude angebaut. Das Gelände fällt von West nach Ost, sodass zwischen der westlichen Hausecke und der im Osten angebauten Garage ein Höhenunterschied von ca. 2,80 m entsteht. Die Garage erhält so ebenfalls ein Kellergeschoss. Die eigentliche PKW-Garage ist auf dem Niveau des Erdgeschosses mit Zufahrt von Süden her geplant. Die Garage erhält ebenfalls ein Satteldach und schließt mit einer Firsthöhe von ca. 6,80 m ab.

Im Westen des Wohngebäudes ist eine überdachte Terrasse vorgesehen. Das Gebäude einschließlich Garage ist voll unterkellert.



Dipl.-Ing. Frank Albus

Die Einzelheiten der Gestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, genau geregelt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und somit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung des BP Nr. 1 N aufgegriffen. Dabei werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, Wohngebäude, und von Nr. 2, nur nicht störende Handwerksbetriebe, zugelassen. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen und alle übrigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen der baulichen Nutzung wird die Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und dem Eigentümer ein gewisser Spielraum in Bezug auf eine dem Wohnen flächenmäßig untergeordnete Nutzung gewährt. Der Eigentümer kann so z. B. einer freiberuflichen Tätigkeit in einzelnen Räumen seiner Wohnung sowie einer möglichen gewerblichen Nutzung nachgehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher nach § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Hierdurch sind nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und somit in enger Anlehnung an die Planung festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Über die Grundflächenzahl wird gleichzeitig Einfluss auf den Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück genommen und somit eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen gewährleistet. Hierdurch wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung des nutzungsbezogenen Flächenbedarfs Rechnung getragen.

Die maximale Gebäudehöhe wird absolut auf die maximale Firsthöhe in Metern, über NHN begrenzt. Es entsteht so ein Wohngebäude mit einer Maximalhöhe von ca. 9,10 m Firsthöhe. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die Bebauung in offener Bauweise als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen/Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Verkehrsfläche des BP Nr. 1 N, die Straße „Am Klitgen“, an. Die geplante Zufahrt zu dem Baugrundstück kommt unmittelbar neben einer vorhandenen privaten Zufahrt zu dem südlich gelegenen Grundstück zu liegen.

3.4 Grünflächen

Die Flächen des Flurstücks 5310 werden bis zu einem Abstand von 19 m vom geplanten Wohnhaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als privaten Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den erforderlichen Sicherheitsabstand zwischen mit Wald bestockten Flächen und Gebäuden, der der Gefahrenabwehr dient und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ wird der Übergang zwischen Flächen mit der Wohnnutzung und den angrenzenden Waldflächen gestaltet und so die Einbindung in den nördlich angrenzenden Außenbereich erreicht. Der Charakter der Grünfläche wird über die Festsetzungen in Kapitel 3.5 weiter definiert.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ziel dieser Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die wirkungsvolle und landschaftsgerechte Einbindung des Baugrundstücks nach Norden angrenzend an die Wald- bzw. Gehölzflächen. Die Flächen werden mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB näher definiert. Die Bäume ab 15 m Wuchshöhe sind zu entnehmen. Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Gehölzfläche ist dauerhaft mit mindestens 2 Stück Gehölzen pro m² zu erhalten.

3.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Da die Gestaltung der baulichen Anlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan genau geregelt wird, beschränken sich die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die maßgebliche gestalterische Wirkung der Dachform. Es wird das Satteldach festgesetzt. Zusammen mit der maximal zulässigen Firsthöhe bewirkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan so die notwendige gestalterische Einbindung des Gebäudes in die Umgebung.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der Südgrenze des Plangebietes quert der Mischwasserkanal DN 300 das Plangebiet. Die Leitung wird mit einem 3 m breitem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergneustadt gesichert, so dass hier keine Bebauung erfolgen kann und der Zugang für die Stadt Bergneustadt jederzeit und uneingeschränkt gesichert ist.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser liegen in der Verkehrsfläche „Am Klitgen“ südlich des Plangebietes. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der das Plangebiet im südlichen Bereich quert. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Die Abfallentsorgung erfolgt über das Abfallentsorgungssystem der Stadt Bergneustadt mit Andienung über die Straße „Am Klitgen“.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz sichergestellt.

4.0 Natur und Landschaft, besonderer Artenschutz, Umweltschadensgesetz, Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen inhaltlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2a BauGB wird hierzu ein Umweltbericht vorgelegt, der die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darlegt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Artenschutzprüfung sind in den Umweltbericht integriert.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die die Aussagen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz trifft. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bestandssituation von Natur und Landschaft wurden ermittelt und es wurden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zugeordnet. Die Analyse der Bestandssituation sowie die Abschätzung der Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Zuge des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde das verbleibende Defizit an Biotopwertpunkten und Bodenwertpunkte ermittelt. Diesem werden entsprechende Punkte von einem anerkannten Ökokonto zugeordnet. Vorgespräche sowie eine Reservierung der Punkte sind hierzu bereits erfolgt (siehe Umweltbericht). Die vertragliche Absicherung wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Gemäß der ministeriellen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ besteht im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung, um den Belangen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Im Zuge der Artenschutzprüfung

Stufe 1 wurden die Daten der Messtischblätter 4911(4) und 4912(3) des LANUV ausgewertet sowie örtliche Begehungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse sind Konflikte des Vorhabens mit dem besonderen und allgemeinen Artenschutz nicht zu erwarten.

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf der Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG) einher. Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den darauffolgenden nächsten Genehmigungen für den Bereich des Plangebietes und seine Umgebung nicht aus.

5.0 Belange des Klimaschutzes

Es ist davon auszugehen, dass das auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtete Gebäude den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entspricht und damit unter Einhaltung auch aller klimarelevanten Forderungen errichtet wird. Das Gebäude wird auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEv) errichtet.

Durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, ist davon auszugehen, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung an mögliche klimatische Veränderungen angepasst ist.

6.0 Kampfmittel und Altlasten

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen keine Erkenntnisse vor. Es sind keine Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises zu Flächen im Plangebiet vorhanden. Es liegen keine Überschreitungen von Vorsorgewerten gemäß Bundesbodenschutzverordnung vor. Besonders schützenswerte Böden stehen im Plangebiet nicht an.

7.0 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Es stehen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend keine Objekte unter Denkmalschutz. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes liegen auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes vor. Die §§ 15,16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind bei allen Bodenbewegungen zu

beachten. Es wird daher in dem Bebauungsplan der Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen:

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

8.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.288 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 583 m²</u>
Gesamtsumme vorhabenbezogener Bebauungsplan	ca. 1.871 m ²

9.0 Kosten

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:
Bergneustadt, 13. Dezember 2021