

Begründung

Bebauungsplan Nr. 92 „Lethert – Am Heiden Weyher“

im Verfahren gem. § 13b BauGB

- Satzungsbeschluss -

Stand: August 2018

*(Änderungen / Ergänzungen zum Satzungsbeschluss sind **kursiv** dargestellt und grau hinterlegt.*

Begründung

1. Planerfordernis

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Effelsberg, Flur 5, Flurstück Nr. 338 - Am Heiden Weyher - vor.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan im westlichen Abschnitt als Dorfgebiet (MD) und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vordere Grundstücksbereich in Form eines Dreiecks liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB für Lethert; der übrige Grundstücksbereich liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

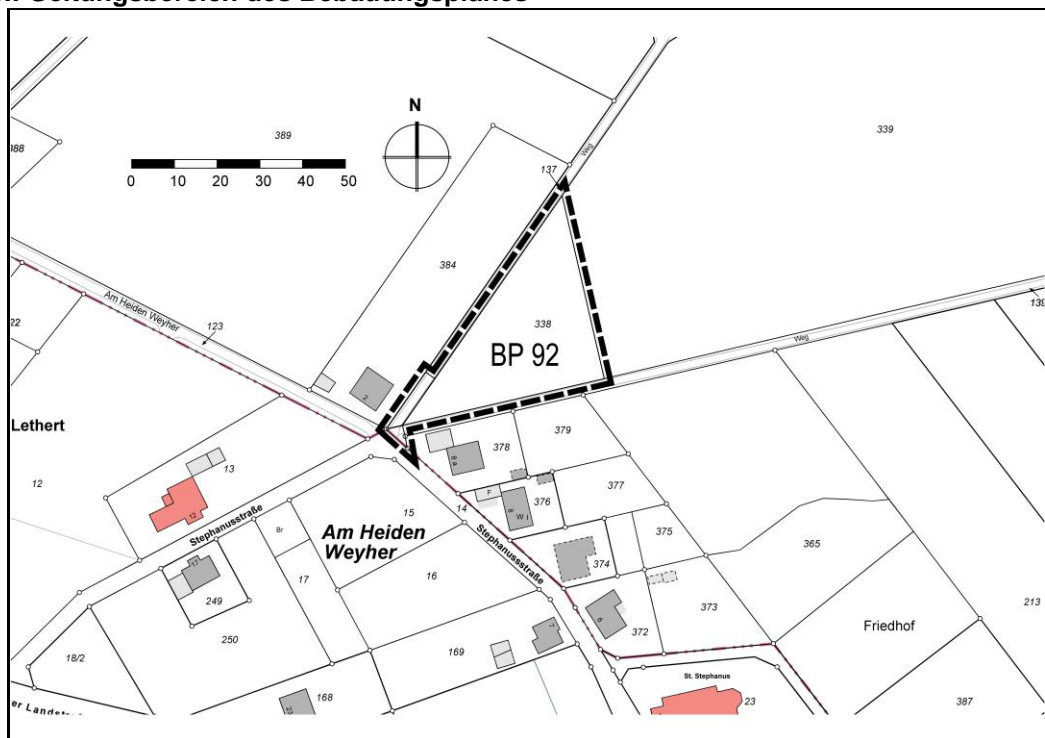
Die Antragsteller beabsichtigen das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund der geringen Größe und des ungünstigen Zuschnittes des Grundstücksdreiecks, welches sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindet, ist eine bauliche Nutzung derzeit nicht möglich. Die an das Grundstück Nr. 338 angrenzenden Grundstücke konnten unter Berücksichtigung der erlassenen Abrundungssatzung vollumfänglich bebaut werden.

Vor dem Hintergrund, dass der westliche Bereich des Grundstücks im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist und auch bereits Wasser- und Kanalschlussbeiträge verlangt wurden, ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung geplant, mit dem Ziel eine Baumöglichkeit auf dem Grundstück Nr. 338 zu ermöglichen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Lethert – Am Heiden Weyher“ umfasst das Grundstück Gemarkung Effelsberg, Flur 5, Nr. 338 mit einer Gesamtgröße von rd. 2.400 qm und Teilflächen der angrenzenden Wege.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lethert. Das dreieckig zugeschnittene Grundstück grenzt an den Übergangsbereich der Straßen *Am Heiden Weyher* und *Stephanusstraße*.

Das Gebiet ist insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Grundstücke sind wohnbaulich genutzt.

3. Übergeordnete Planungen

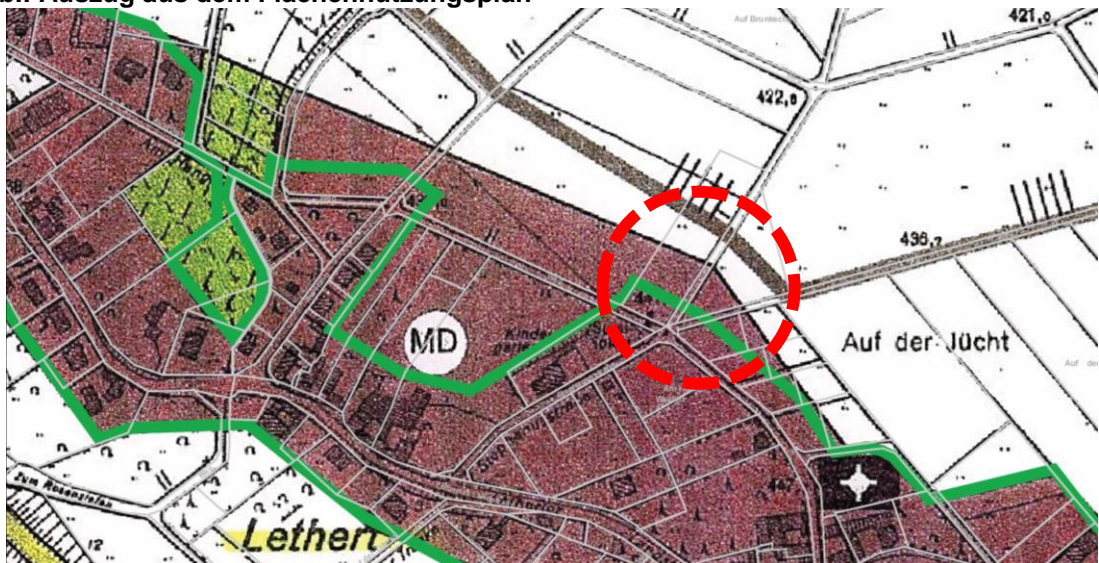
3.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003. Effelsberg / Lethert ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt. Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für den westlichen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Effelsberg, Flur 5, Nr. 338 „Dorfgebiet – MD“ dar.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Landschaftsplan

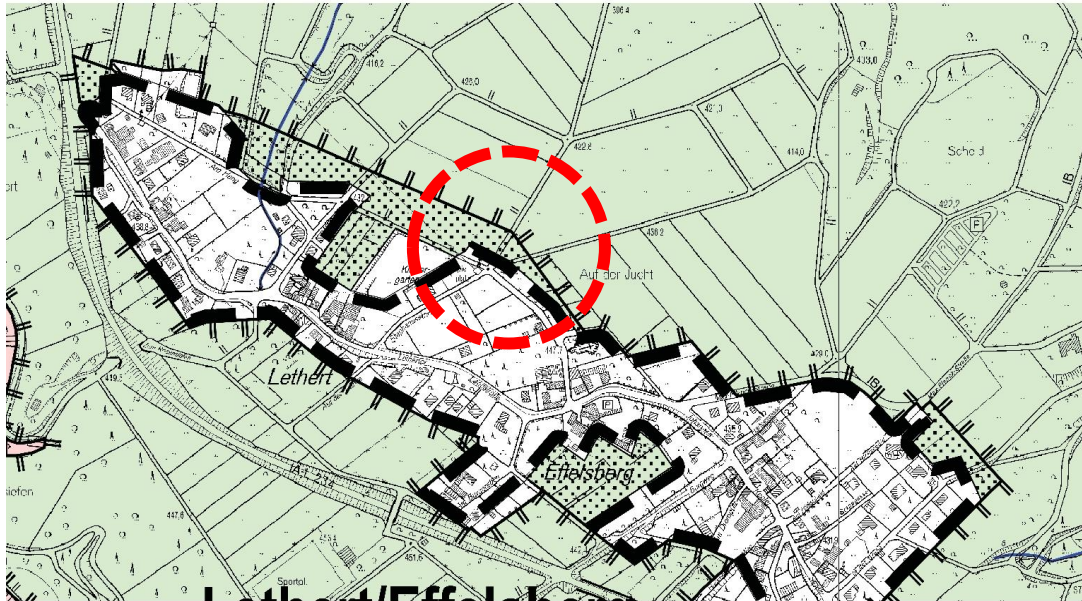
Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan 04 Bad Münstereifel, bis auf den von der Innenbereichssatzung belegten Bereich, erfasst.

Für den im Flächennutzungsplan dargestellten und außerhalb der Satzung liegenden Bereich ist Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Planungen“ dargestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet ist für Flächen dargestellt, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, die jedoch laut gültigem Flächennutzungsplan in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Festsetzung tritt gem. § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB außer Kraft, soweit diese entgegenstehende Festsetzungen trifft.

Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan



3.4 Begründung der Verfahrenswahl

Am 13.05.2017 ist die aktuelle Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, welche unter anderem den bis Ende 2019 befristeten Paragraph 13b beinhaltet.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen im bisherigen Außenbereich begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nun im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, entsprechend der bisherigen Regelung im § 13a BauGB,

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB bzw. 4 (1) BauGB kann abgesehen werden. Vorliegend werden diese Verfahren jedoch durchgeführt.

Die Erstellung einer formellen Umweltprüfung und eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.400 m², davon rd. 520 m² Baufläche. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine Grundfläche von 208 m². Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB für den Bebauungsplan Nr. 92 „Lethert – Am Heiden Weyher“ erfüllt.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Garagen bzw. Nebenanlagen. Daran angrenzend sind private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen geplant. Die Erschließung erfolgt aufgrund des ungünstigen Zuschnitts über die Stephanusstraße bzw. den nordwestlich angrenzenden Weg Nr. 137, Gemarkung Effelsberg, Flur 5.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung folgt der Zielsetzung in Ergänzung der vorhandenen Bebauung ein weiteres Wohngebäude zuzulassen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die im § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen jedoch nur eingeschränkt umsetzbar.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt; die Obergrenze von Dorf-/Mischgebieten gem. § 17 BauNVO von 0,6 GRZ wird damit nicht ausgeschöpft.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 19 Abs. 4) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, d.h. bis zu einer GRZ von 0,6. Dies ist vorliegend vorgesehen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (nur Einzelhäuser) festgesetzt. Damit fügt sich die Bauweise des Bauvorhabens in die örtliche Situation ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen werden generell, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen.

Ebenso ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist zur Stephanusstraße geplant; d.h. die Grundstückseigentümer müssen zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung die jeweiligen Leitungen bis zum Anschluss in der Stephanusstraße herstellen und für eine angemessene Fahrbahnbefestigung sorgen.

4.7 Verkehrsflächen

Der südliche Abschnitt des Wirtschaftsweges Nr. 137, Gemarkung Effelsberg, Flur 5 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes zu sichern.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

Im Bebauungsplan Nr. 92 werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW getroffen. Diese beschränken sich vorrangig auf die Gestaltung der Dächer bzw. deren Dachneigung. Zugelassen werden für alle Gebäude Dächer mit 0 – 45 Grad Dachneigung.

Zudem werden Regelungen zur Form der Einfriedung getroffen, die eine adäquate Begrünung und landschaftliche Einbindung des Neubaugebietes sicherstellen soll. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,5 m beschränkt.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Interessenskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Verkehrs ist keine signifikante Mehrbelastung zu erwarten, da nur ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden kann.

5.2 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5.3 Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die eu-

roparechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Plangebiet ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn).

Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 3. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5407 „Altenahr“, die Landesinformationssammlung LINFOS sowie die Rote Liste für den Naturraum Eifel wurden überprüft. Es wurde ein Ortstermin am 20. März 2018 wahrgenommen.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass keine der aufgeführten, planungsrelevanten Arten im Plangebiet zu erwarten sind. Eine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr.1, 2 und 3 besteht nicht. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 tritt nicht ein, da keine wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet vorkommen. Negative Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des § 44 BNatSchG werden ausgeschlossen.

6. Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Wohngebäude an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z. B. Landwirtschaft bestehen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 234 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Bad Münstereifel bzw. des Bauherrn.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 234 wird hingewiesen.

7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Bad Münstereifel, 28. August 2018

gez. Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Euskirchen