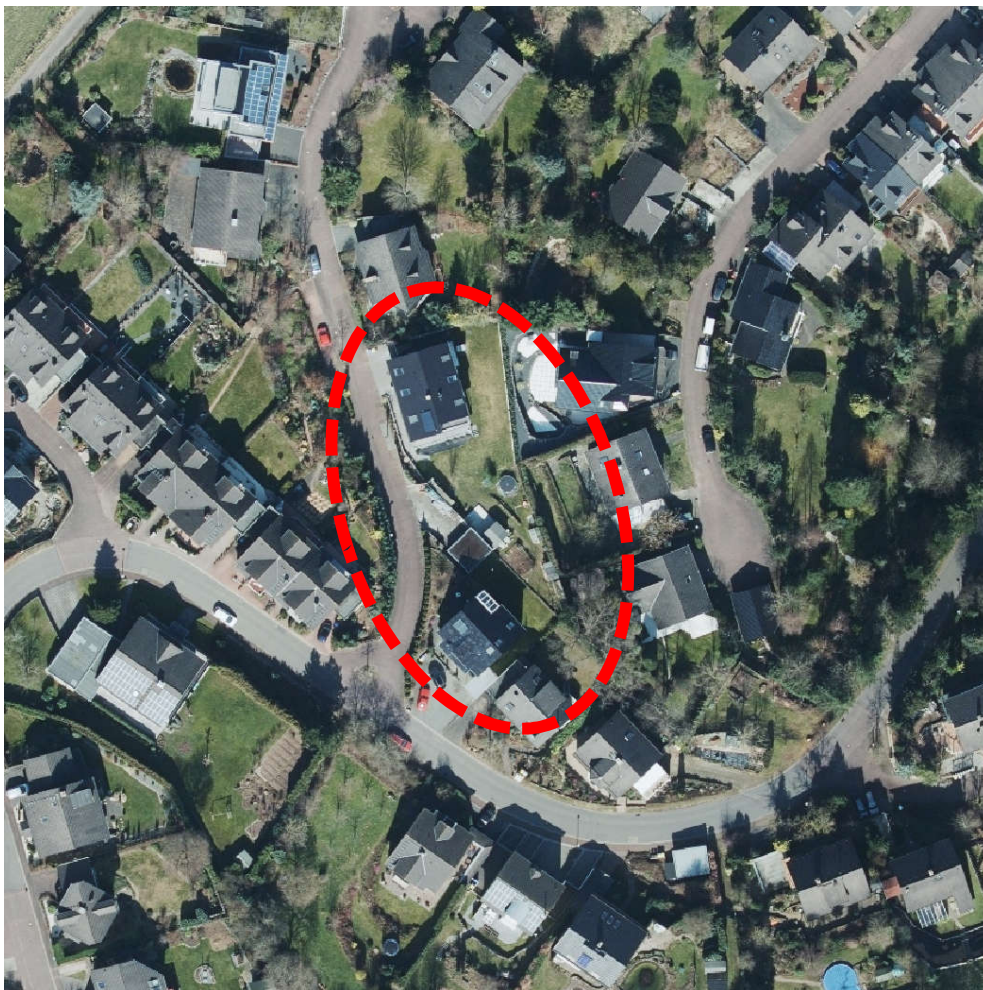


STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

Bebauungsplan Nr. 36a, Uhlenberg-Nord für einen Bereich östlich der Blomendalstraße



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

5. Änderung, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

(Stand: Satzungsbeschluss, April 2020)

Ergänzungen nach Offenlage in Rot dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

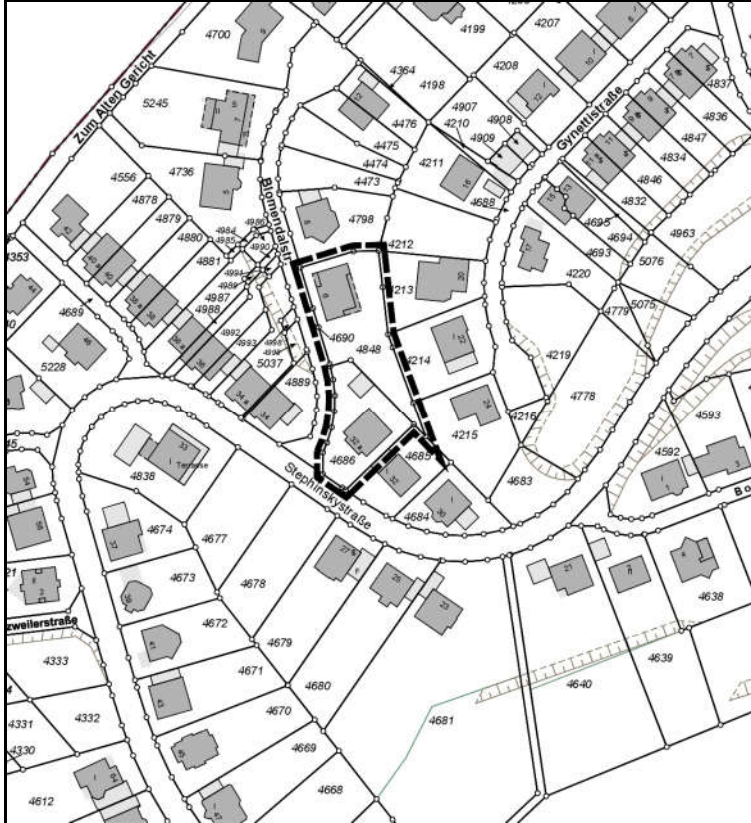
1.	Der Geltungsbereich	2
1.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
1.2	Lage und Topographie und bisherige Nutzung	2
2.	Planerfordernis und Zielsetzung der Planung.....	2
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
3.1	Rechtsgrundlagen	3
3.2	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
5.	Geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB).....	6
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
7.	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Umweltauswirkungen	6
7.2	Artenschutz.....	6
8.	Kennzeichnungen/Hinweise (§9 Abs. 5 BauGB)	8
8.1	Kennzeichnung	8
8.2	Hinweise	8
9.	Bodenordnung / Kosten	9

1. Der Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.36a „Uhlenberg-Nord“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Nr. 4848 und 4686 mit einer Fläche von 1.500 m².

Abb.: Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

1.2 Lage und Topographie und bisherige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt östlich der Blomendalstraße und nördlich der Stephinskystraße. Im Gebiet sind 2 Wohngebäude vorhanden. Zwischen den Gebäuden Blomendalstraße 6 und Stephinskystraße 32a sind noch umfangreiche Freiflächen und eine Garage vorhanden. Das gesamte Umfeld ist durch Wohnbebauungen geprägt.

2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadt Bad Münstereifel liegt ein Antrag zur weiteren baulichen Entwicklung auf den Flurstücken Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstücke Nr. 4686 und 4848 vor. Diese Flurstücke liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 a „Uhlenberg–Nord“ und sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Derzeit befinden sich auf diesen Flurstücken noch umfangreiche Freiflächen entlang der Bomendalstraße, die jedoch derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und somit nicht bebaut werden können. Der Eigentümer beider Grundstücke möchte auf den vorhandenen Freiflächen ein weiteres Wohngebäude errichten. Geplant ist ein Objekt mit 2 bis 3 Wohneinheiten. Hierzu soll die auf dem Flurstück 4686 vorhandenen Garage entfernt werden und die beiden Flurstücke insgesamt in 3 Parzellen geteilt werden. Die Erschließung ist für eine weitere Wohnbebauung sichergestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Nachverdichtung durchaus vertretbar und auch im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“ soll die entsprechende planungsrechtliche Grundlage zur weiteren baulichen Entwicklung auf den Flurstücken geschaffen werden.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

3.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Der Änderungsbereich ist heute als Reines Wohngebiet festgesetzt und umfasst insgesamt 1.500 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird somit bei weitem nicht erreicht.

Durch die geplante Nachverdichtung sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innenentwicklung dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht.

Relevante umweltbezogene Belange und die artenschutzrechtlichen Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

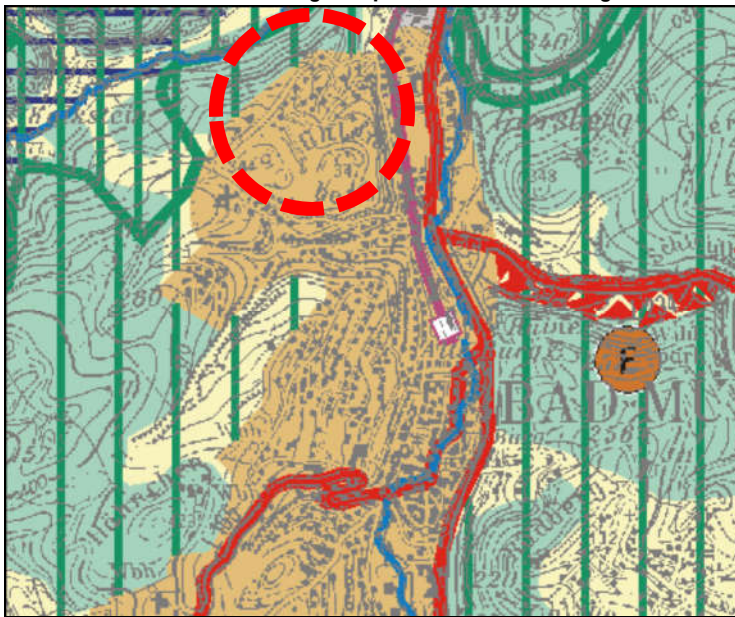
Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist der Kernbereich von Bad Münstereifel einschließlich des Änderungsbereichs als Allgemeiner Siedlungsbereich(ASP) dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen



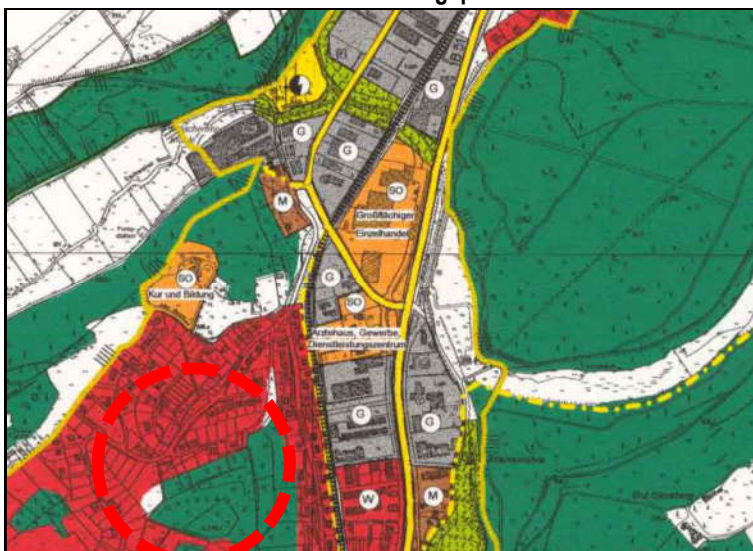
(ohne Maßstab, genordet)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Die geplante Nachverdichtung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel

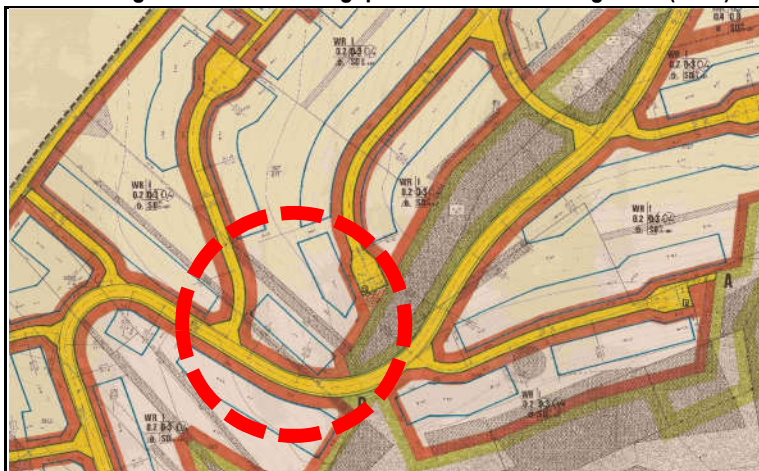


(ohne Maßstab, genordet)

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“. Für den Änderungsbereich ist Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldächern.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 36a Uhlenberg-Nord (1982)



(ohne Maßstab, genordet)

5. Geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Änderungsbereich und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung trifft die Bebauungsplanänderung folgende Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten.

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

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

Die GRZ wird mit 0,3 und die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Ursprungsplan mit einem Vollgeschoss beibehalten.

Im Zuge der geplanten Nachverdichtung werden sowohl die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 als auch die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Damit wird eine moderate Nachverdichtung des Innenbereichs ermöglicht, wobei die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft werden.

Ergänzend wird – in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Blomendalstraße in Verbindung mit der Höhenentwicklung der vorhandenen Verkehrsfläche – eine maximale Firsthöhe von 324,0 m über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche angrenzend an die Bebauung Blomendalstraße 6 in Richtung Süden um 23,4 m erweitert. Innerhalb dieser Fläche ist der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses möglich.

Festgesetzt wird weiterhin die offene Bauweise. Als Dachform wird entsprechend dem Ursprungsplan das Satteldach mit einer Dachneigung von 28 – 40° festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Blomendalstraße sichergestellt. Der Standort ist vollständig erschlossen, so dass auch die technische Ver- und Entsorgung und die Entwässerung sichergestellt sind.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36a „Uhlenberg-Nord“ soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, d.h. der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses, so dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

7.2 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen 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.

Eine Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Artenschutzvorprüfung ASP 1) wurde durch das Büro Lomb, Artenschutzprüfungen, Fachbeiträge, ökologische Gutachten durchgeführt.

Im Fazit ist festzustellen:

Aktuell erstrecken sich innerhalb des Änderungsbereiches noch größere Freiflächen an der Blomendalstraße, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und deswegen nicht bebaut werden können. Der Eigentümer der beiden Grundstücke möchte auf den Freiflächen ein weiteres Wohngebäude errichten. Vorgesehen ist ein Gebäude mit zwei bis drei Wohneinheiten. Realisiert werden soll dies, indem die Garage auf dem Flurstück 4686 abgerissen werden soll. Derzeit handelt es sich um einen Ziergarten und eine Garage mit Zufahrt.

Im Rahmen der ASP wurde die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblatts 5406 "Bad Münstereifel" und überprüft. Daneben wurden die Rote Liste der Brutvogelarten NRW, 6. Fassung, Stand Juni 2016 für den Naturraum Niederrheinische Bucht hinzugezogen. Aufgrund der Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes sind keine zusätzlichen Rote Liste Arten zu erwarten. Es wurden zwei Ortstermine am 04.06. und am 29.06.2019 wahrgenommen.

Die Plausibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsraum die **Zwergfledermaus** und die **Allerweltsarten** zu erwarten sind.

Alle weiteren zu erwartenden planungsrelevanten Arten der LANUV-Liste sowie der die RL-Arten finden im Untersuchungsraum keinen geeigneten Lebensraum. Deswegen wird ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Bedeutung als Nahrungshabitat ist gegeben, wobei es für die Arten nicht von existenzieller Wichtigkeit im Sinne des § 44 BNatSchG ist.

Eine Betroffenheit für die genannten Arten kann durch folgende Vermeidungsmaßnahme abgewendet werden:

- *Fledermäuse*

Die Garage und die Holzstapel halten potenzielle Übertagungsquartiere für Fledermäuse bereit. Der Abbruch kann zu Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG führen. Wenn der Jahreszyklus der Fledermäuse berücksichtigt wird kann dies verhindert werden. Deswegen wird die Baufeldfreimachung-, bereitstellung reglementiert und darf nur in der Zeit der Winterruhe von 30. November bis 15. März liegen.

- *Vögel*

Eine Betroffenheit der Vögel im Sinne des § 44 BNatSchG wird verhindert, indem die Baufeldräumung, -bereitstellung abseitig des Brutgeschäftes, also nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden darf.

Zusammenfassend erlauben die beiden Reglementierungen nur die Baufeldfreimachung, - bereitstellung in der Zeit von 30.11. bis 28.02. eines jeden Jahres.

8. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 Abs. 5 BauGB)

8.1 Kennzeichnung

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.

8.2 Hinweise

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

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Mögliche Betroffenheiten sind bei Fledermäusen (Zwergfledermaus) und Allerweltsarten zu erwarten.

Eine Betroffenheit für die genannten Arten kann durch folgende Vermeidungsmaßnahme abgewendet werden:

Fledermäuse

Die Garage und die Holzstapel halten potenzielle Übertagungsquartiere für Fledermäuse bereit. Der Abbruch kann zu Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG führen. Die Baufeldfreimachung, -bereitstellung darf nur in der Zeit der Winterruhe von 30. November bis 15. März erfolgen.

Vögel

Eine Betroffenheit der Vögel im Sinne des § 44 BNatSchG wird verhindert, indem die Baufeldräumung, -bereitstellung abseitig des Brutgeschäftes, also nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden darf.

Zusammenfassend erlauben die beiden Reglementierungen nur die Baufeldfreimachung, -bereitstellung in der Zeit von 30.11. bis 28.02. eines jeden Jahres.

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 dann an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

9. Bodenordnung / Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht notwendig. Der Stadt Bad Münstereifel entstehen durch die Planänderung selbst keine Kosten. Die Kosten übernehmen die Antragsteller.

Bad Münstereifel, im April 2020

angefertigt durch: Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath, 53881 Euskirchen