

GEMEINDE NÜMBRECHT

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung des
"Einfachen Bebauungsplanes" Nr. 57
nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB
-Oberbierenbach-
"Bereich Oberer Garten/Hofgasse"

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 30.06.2011

Bearbeitung:

Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau & Landschaftsplanung

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen

Telefon: 0271 / 3136-210
Fax: 0271 / 3136-211
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	2
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume..	2
4.4 Umweltbericht.....	3
5. Gebietsbezogene Beschreibungen, Planungsziele und Festsetzungen.....	3
6. Gestaltungssatzung.....	5
7. Erschließung.....	5
8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	5
9. Belange des Denkmalschutzes.....	7
10. Belange des Bodens.....	7
11. Kampfmittel.....	7
12. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes.....	8
13. Kosten.....	8
14. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	8
15. Verfahren.....	8

1. Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung

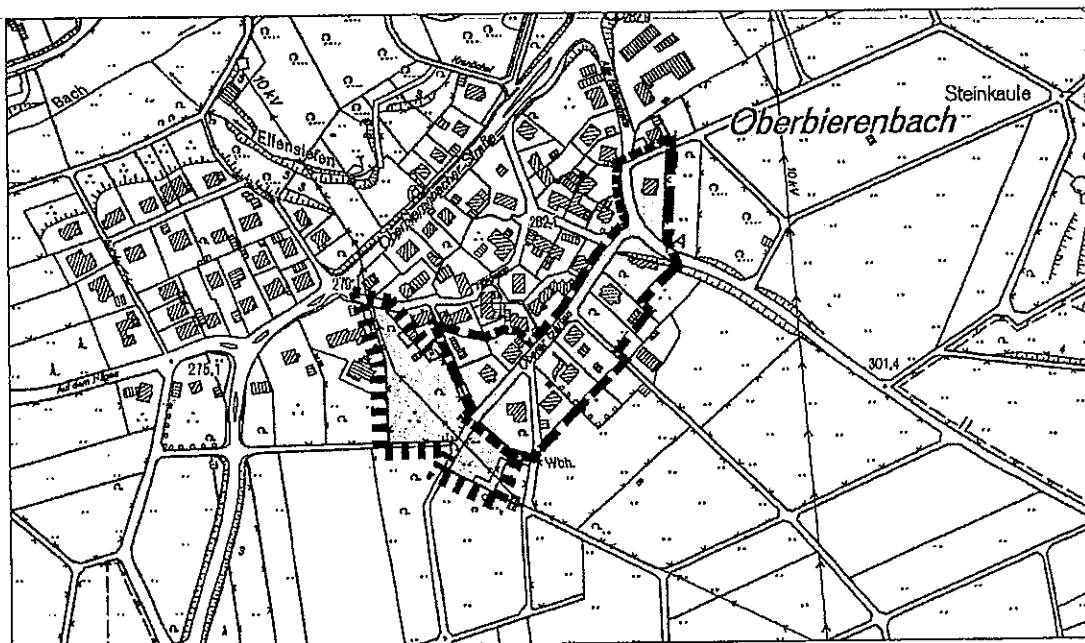
Der Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Nümbrecht hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Oberbierenbach „Bereich Oberer Garten / Hofgasse“ beschlossen.

Von zwei Grundstückseigentümern wurde für den südwestlichen Ortsrand der Nümbrechter Ortslage Oberbierenbach die Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI, Mischgebiet) beiderseits der Straße „Oberer Garten“ beantragt. Hierzu wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwurfskonzept erstellt.

Für die Ausweisung weiterer Bauflächen für Oberbierenbach ist eine Änderung bzw. Erweiterung des hier rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 57 erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des „Einfachen Bebauungsplanes“ Nr. 57 nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB sollen die neuen Bauflächen in Ergänzung der vorhandenen Bauflächen städtebaulich neu geordnet werden. Hierbei sollen die möglichen baulichen Erweiterungen planungsrechtlich festgesetzt werden, ohne dass der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird.

Übersichtslageplan



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden einfachen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes

Die Grundstücke sind bereits heute im Flächennutzungsplan zum Teil als „Gemischte Bauflächen -M-“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und mit Ausnahme des Grundstücksbereiches an der „Hofgasse“ (Flurstück 143 tlw.) dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB fehlt es an den materiell-rechtlichen Voraussetzungen, so dass Planungsrecht nur durch eine konkrete Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden kann.

Eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Oberbierenbach ist in Anbetracht der Nähe zur Fa. Sarstedt vertretbar, da hierbei arbeitsplatznahe Bauflächen entstehen können. Durch die derzeitige Erweiterung der Fa. Sarstedt werden ca. 150 neue Arbeitsplätze entstehen, so dass von einem gewissen Bedarf an neuen Wohnbauflächen auch in Oberbierenbach ausgegangen werden kann.

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die baurechtlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Planungsträger getragen.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze Reichshof/Siegen wurde im April 2011 beauftragt den einfachen Bebauungsplan (B-Plan) mit Umweltbericht (UB), „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) einschl. einer Artenschutzrechtlicher Prüfung zu erarbeiten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung umfasst in der Gemarkung Nümbrecht, in der Flur 13 die Flurstücke Nr. 143, 189, 192 (Wegeparzelle), 230 tw. und in der Flur 20 die Flurstück 76 und 148 tw. (Straßenparzelle).

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Erweiterungsflächen liegen am südwestlichen Rand der Ortschaft Oberbierenbach nördlich und südlich der Straße „Oberer Garten“.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2006) ist das Plangebiet als „Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht ist der Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ -MI- und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan

Der südliche (überwiegende) Teil des Änderungsbereiches des BP 57 ist im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 4 „Nümbrecht-Waldbröl“ als Landschaftsschutzgebiet (LSG 5110-003) dargestellt.

Als Entwicklungsziel für das Landschaftsschutzgebiet wird die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ angegeben. Ein etwa 8 m breiter Streifen westlich der Straße „Oberer Garten“ ist mit Entwicklungsziel 7 -Erhaltung bis zur baulichen Nutzung- belegt und nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind im Landschaftsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

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

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.

Besonders oder streng geschützte Arten

Es liegen keine konkreten Angaben über das Vorkommen „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 Planungsraum bzw. dessen näherer Umgebung vor. Durch das Planvorhaben werden keine Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten zerstört, so dass der Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt wird. (siehe auch Kap. 2.6 - Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie).

4.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als -TEIL 2 - der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-, Kultur- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und zum Ausgleich erläutert.

5. Gebietsbezogene Beschreibungen, Planungsziele und Festsetzungen

Die Erweiterungsflächen liegen am südwestlichen Rand der Ortschaft Oberbierenbach nördlich und südlich der Straße „Oberer Garten“. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 76 soll nur ein neues Wohngebäude entstehen. Der dort vorhandene Obstbaumbestand wird weitestgehend erhalten und durch neue ergänzende Bepflanzungen von Obst-Hochstämmen am südwestlichen Rand ausgeweitet werden.

Zur Einbindung in die Landschaft am neuen Siedlungsrand wird zusätzlich eine Landschaftshecke angelegt werden, so dass für den Eingriff in Natur und Landschaft voraussichtlich ein gleichwertiger Ausgleich auf dem Flurstück Nr. 76 erfolgen kann.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 143 sollen maximal 3 neue Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung von zwei Baugrundstücken kann von der bestehenden Straße „Oberer Garten“ und über eine kleine noch zu bauende Stichstraße parallel zur Grundstücksgrenze erfolgen. Beide Erschließungsstraßen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das dritte Baugrundstück im Mischgebiet kann von der Straße „Hofgasse“ aus erschlossen werden.

Die Baufenster werden in einer Größenordnung von 12 x 16 m bzw. 15 x 23,5 m festgesetzt werden, um den zukünftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung und -ausrichtung zu geben. So kann z. B. die Fotovoltaiknutzung ermöglicht werden.

Auch auf dem Grundstück Nr. 143 wird der vorhandene Gehölzbestand soweit wie nur möglich erhalten und durch Neuanpflanzungen von hochstämmigen heimischen Obstbäumen und Heckenpflanzungen an der westlichen Grenze ergänzt und aufgewertet werden, um einen adäquaten Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

Für die neuen Baugrundstücke wird als Mindestgröße 600 m² je Baugrundstück festgesetzt. Durch die Neubauten wird somit das Entstehen einer aufgelockerten freistehenden Einzelhausbebauung (max. 4 Wohngebäude) mit großen Gartenflächen gewährleistet.

Am südwestlichen Rand kann auf privaten Grundstücksflächen durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB der Erhalt, die Ergänzung und ökologische Aufwertung des in Teilen noch vorhandenen Obstbaumriegels als charakteristisches Element oberbergischer Dörfer an Siedlungsrändern gewährleistet werden.

Der Übergangsbereich in die freie Landschaft wird landschaftsgerecht gestaltet. Die Flächen übernehmen gleichzeitig auch ökologische Ausgleichsfunktionen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verlust von Wiesen-Weideflächen, einzelner Gehölze (Obstbäume und Sträucher) und durch die zusätzliche Bodenneuversiegelung.

Für die Bauflächen werden folgenden Festsetzungen getroffen:

Mischgebiet MI:

Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen, 2 Wo,
Maximale Eingeschossigkeit,
Grundflächenzahl GRZ 0,25,
Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD),
Dachneigung: 20°- 45°,
Mindestgröße des Baugrundstückes je Wohngebäude = 600 m².

Allgemeines Wohngebiet:

Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wo),
Maximale Eingeschossigkeit,
Grundflächenzahl GRZ 0,25,
Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD),
Dachneigung: 20°- 45°,
Mindestgröße des Baugrundstückes je Wohngebäude = 600 m².

Für den Erweiterungsbereich wurden insgesamt 4 neue Baufenster mit Baugrenzen (Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) in Größenordnungen von je 16 x 12 m festgesetzt bzw. 15 m x 23,5 m festgesetzt.

Alle textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.