

BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.

Da die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings.

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Nümbrecht, südlich des Kurparks, unmittelbar an der L 95.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit der Abgrenzung des Ursprungsplanes.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht der seit dem 18.07.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85 ‚Sohnius Weide‘. Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich folgendes fest:

- WA - Allgemeines Wohngebiet,
- offene Bauweise (o),
- Geschosszahlen (I),
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Baugrenzen,
- Verkehrs- und Grünflächen,

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
maximal zulässige Traufhöhen

4. Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt der seit dem 18.07.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 ‚Sohnius Weide‘.

In diesem Bebauungsplan wurden seinerzeit lediglich Bauflächen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die Geschosszahl jedoch auf ein Vollgeschoss begrenzt sowie die für Wohngebiete zulässige Ausnutzungsziffer 0,4 als Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundstückstiefen und –breiten sind so angelegt, dass sich durchschnittliche Grundstücksgroßen von ca. 650 m² ergeben.

Auf Grund von vermehrten Anfragen nach deutlich größeren Grundstücken (1100 - 2000 m²) und der Wunsch, die Bebauung auch mit zwei Geschossen errichten zu dürfen, hat dazu geführt, den Bebauungsplan im Rahmen einer vereinfachten Änderung zu überarbeiten.

Die Änderungen bezüglich der Grundstückszuschnitte betreffen den südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich wurde auch eine Anpassung des inneren Erschließungsrings notwendig. Zudem kann auf Grund der größeren Grundstückstiefen in diesem Bereich auf die bisherigen Erschließungsstiche verzichtet werden.

Auf Grund der topographischen Gegebenheiten werden gestaffelt maximale Firsthöhen festgesetzt, die neben der eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, auch eine zweigeschossige Bauweise mit nicht ausbaubarem Dach ermöglichen und sich dem nach Süden hin abfallenden Gelände anpassen.

Darüber hinaus wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann (s. hierzu die Rechtsgrundlage unter Ziff. 1)

5. Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

In der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nümbrecht ist der Geltungsbereich des Plangebietes als W – Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

6. Landschaftsplan

Das Plangebiet gehört zum räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Nümbrecht-Waldbröl“. Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig

ausgestatteten Landschaft. Das Bebauungsplangebiet Nr. 85 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Südlich und östlich erstreckt sich flächendeckend Landschaftsschutzgebiet.

Ein südlich des Bebauungsplangebietes entspringender Nebensiefen des Ölsbaches ist als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 4 „Ölsbach-Siefen“) abgegrenzt.

7. Demografischer Wandel

Deutschlands Städte und Gemeinden stehen vor einem tiefgreifenden Wandel in der Bevölkerungsentwicklung. Sinkende Bevölkerungszahlen und die Veralterung der Bevölkerung werden sich dort bemerkbar machen, wo die Menschen leben: in den Kommunen. Zurzeit leben rund 82 Millionen Menschen in Deutschland. Diese Zahl wird nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2050 kontinuierlich auf 65 – 70 Millionen Menschen abnehmen. Dabei wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung grundlegend verändern. Der Trend zur Veralterung der Bevölkerung betrifft verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung. Der Bedarf an altengerechtem Wohnraum wird steigen. Neben der baulichen Ausgestaltung dieser Wohnungen tragen auch infrastrukturelle Maßnahmen sowie Betreuungs- und Freizeitangebote zu einem altengerechten Wohnumfeld bei. Wenn auch der Trend zur Veralterung der Bevölkerung insgesamt nicht gestoppt werden kann, so lohnt sich für Kommunen dennoch für junge Familien attraktiv zu sein.

Gemäß den Demographie-Prognosen der Bertelsmann-Stiftung bleiben die Bevölkerungszahlen im Oberbergischen zumindest bis 2020 / 2025 ziemlich stabil. Für die Gemeinde Nümbrecht wird sogar ein Aufwärtstrend vorhergesagt.

8. Bestehende Situation, Topographie

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage des Hauptortes der Gemeinde Nümbrecht. Das Landschaftsbild wird im Norden durch die angrenzende Golfanlage und zur Ortslage durch die Grünflächen der Berufsgenossenschaftlichen Bildungsstätte bestimmt. Zur freien Landschaft hin werden die mäßig geneigten Hanglagen in erster Linie grünlandwirtschaftlich genutzt. Der feuchtere Quellbereich und die angrenzenden Flächen sind bewaldet. Die Waldränder stellen prägende Raumgrenzen dar und bilden den für den Naturraum so typischen Wechsel von Offenland und Wald. Das Plangebiet selbst wird als Mähwiese genutzt. Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, der von ca. 305 m üNN an der L 95 auf ca. 290 m üNN an der südlichen Geltungsbereichsgrenze abfällt.

9. Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauland sowohl für junge Familien als auch für die ältere Generation geschaffen werden. Das Planungsrecht soll jedoch nur soviel an Regelungen treffen, wie dies für die städtebauliche Planung zwingend erforderlich ist. Es sollen möglichst viele Freiheiten bei der Grundriss- und Baukörpergestaltung, bei der Aus-

wahl der Baumaterialien, der Wohnformen und bezüglich der Verwendung der Energieformen belassen werden.

Es wird daher weitestgehend auf die sonst in der Gemeinde üblichen stringenten Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und Freianlagen verzichtet. Hiermit sollen die Voraussetzungen für z.B. großflächig verglaste Wintergärten und / oder Solaranlagen geschaffen werden.

Es ist Ziel der Planung, entsprechend den vorgenannten Zielen eine städtebauliche Struktur vorzugeben, die den vorgenannten Anforderungen entspricht. Um die Besonderheit an dem Standort auch grafisch zu verdeutlichen wurde für den Standort eine Planung mit organischen Bau- und Erschließungsformen entwickelt.

Es wird eine geringe bauliche Verdichtung angestrebt. Die Baugrundstücke sollen entsprechend großzügig zugeschnitten und ausschließlich mit freistehenden Familienhäusern bebaut werden. Mit der Abgrenzung großflächiger Grundstücke von bis zu 1.800 m² sollen auch die Voraussetzungen für eine stärkere Berücksichtigung von Solaranlagen geschaffen werden.

10. Begründung der Planinhalte

10.1 Vorbemerkungen

Wie bereits unter den Zielen der Planung ausgeführt, soll an dem Standort ein Planungsrecht geschaffen werden, dass den künftigen Bauherren möglichst viele Freiheiten bei der Grundriss- und Baukörpergestaltung, bei der Auswahl der Baumaterialien, der Wohnformen und bei der Energiewahl belässt.

Der Bebauungsplan kann zwar auf die Art und das Maß der Bebauung Einfluss nehmen, aus dem Planungsrecht lassen sich jedoch keine Vorschriften hinsichtlich der Wahl der Baustoffe und möglicher Energieformen ableiten. Allenfalls wäre in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag die Bindung an bestimmte Ressourcen denkbar. Unabhängig von den noch zu klärenden rechtlichen Möglichkeiten in diesem Verfahren z.B. fossile Brennstoffe verbieten zu wollen, beabsichtigt die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren intensiver als sonst üblich zu begleiten und Investoren und potentielle Bauherren bei der Entwicklung der Bauprojekte zu beraten.

Die Umstellung der Energieversorgung auf dezentrale Systeme und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen tangieren alle Aufgabenbereiche des Städtebaus. Die weitestgehende Auswirkung hat dabei die Nutzung der Solarenergie, weil die Nutzung der Sonnenenergie voraussetzt, dass räumliche und bauliche Strukturen auf die passive und aktive Solarenergienutzung ausgerichtet werden.

Mit der Ausrichtung der Gebäude und die Abgrenzung großflächiger Grundstücke von bis zu 1.800 m² werden zum einen die Voraussetzungen für eine stärkere Berücksichtigung von Solaranlagen geschaffen. Zum anderen können Flächen und Räume für die private Gartengestaltung, für Spielanlagen, für Hobby- und Eigenarbeit sowie für Nachbarschaftsprojekte vorgehalten werden. Der ‚solare Abstandsraum‘ verbessert zudem zwischen den Gebäuden die Wachstumsmöglichkeiten der Vegetation.

10.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sollen die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauland für junge Familien als auch für die ältere Generation geschaffen werden. Wie bereits unter den Zielen der Planung und unter der Ziffer 9 dargelegt, soll an dem Standort zudem ein Planungsrecht geschaffen werden, dass den künftigen Bauherren möglichst viele Freiheiten bei der Grundriss- und Baukörpergestaltung, bei der Auswahl der Baumaterialien, der Wohnformen und bei der Energiewahl belässt.

Entsprechend den Zielen der Planung und unter Berücksichtigung der räumlichen und baulichen Anordnung zur Ausnutzung der Solarenergie setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Der Ausschluss der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten setzt der Bebauungsplan von Nord nach Süd gestaffelte maximal zulässige Firsthöhen fest.

Das jeweils zulässige Maß der baulichen Höhe ist so gewählt worden, dass neben der eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, auch eine zweigeschossige Bebauung mit nicht ausbaubarem Dach errichtet werden kann.

10.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die Zielsetzung der Planung findet auch bei der Festsetzung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen ihren Niederschlag.

Auf die ansonsten gradlinige Erschließungsstruktur und die darauf zumeist parallel ausgerichteten, rechteckigen Bauflächen wurde verzichtet und stattdessen eine organische Erschließungsstruktur mit daran orientierten überbaubaren Grundstücksflächen entworfen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Hinblick auf die angestrebte Nutzung der Solarenergie war bereits zu Beginn der Planung die Stellung der Gebäude zur Himmelsrichtung ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Überlegungen. Wie aus dem Bebauungsplanentwurf erkennbar, konnte dieser Aspekt weitestgehend berücksichtigt und der überwiegende Teil der

geplanten Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine Dachfläche bzw. Teile der Dach- oder Wandflächen nach Süden bzw. Südwesten oder Südosten orientiert sind.

Der innere Erschließungsring wurde gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig in südwestlicher Richtung verschoben, um zwischen der Planstraße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze ausreichend große Grundstückszuschnitte zu erhalten.

Die geplante Bebauung ist wie bisher ausschließlich in offener Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern konzipiert. Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung dieser Zielsetzung für das Wohngebiet die offene Bauweise (o) fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne der Baugesetzgebung großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

10.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück

In den textlichen Festsetzungen wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 je Grundstück beschränkt. Mit der Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bebauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen im Plangebiet auf Grund der nur geringen Dimensionierung der Verkehrsfläche zu begrenzen. Ohne diese Beschränkung bestünde ansonsten zudem die Gefahr, dass aufgrund der erforderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen vorgenommen werden müssten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörigen Freiflächen zu schaffen.

10.5 Verkehr

10.5.1 Anbindung des Plangebietes an die L 95

Das Plangebiet wird im Norden von der L 95 begrenzt und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In der Planfassung der 1. Änderung wird der Kreisverkehrsplatz aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Das gilt auch für das Ein- und Ausfahrtsverbot und Zugangsverbot von und zur L 95.

Der Bebauungsplan setzt, wie auch im Bereich der Planstraße, nur die äußeren Grenzen der Verkehrsfläche fest. Die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Für den Bereich der L 95 werden die Detailfragen zum Ausbau - wie in anderen Verfahren auch praktiziert - in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb und der Gemeinde geregelt.

10.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist in Form einer Erschließungsschleife vorgesehen, so dass auf großflächige Wendeanlagen verzichtet werden kann. Der innere Erschließungsring ist als 'Mischfläche' ohne separate Gehwege in einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt.

Im Ostteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zur Erschließung einzelner Baugrundstücke eine L-förmig angelegte Stichstraße fest. Die Stichstraße soll neben der Erschließungsfunktion für die geplanten Baugrundstücke in diesem Bereich auch die Voraussetzungen dafür schaffen, dass eine langfristige Entwicklung weiterer Baugebiete südlich und östlich des Plangebietes erschließungstechnisch möglich ist. Das für die künftige Entwicklung vorgehaltene Teilstück der Stichstraße wird daher bereits in einer Breite von 6,0 m und bis auf ca. 13,0 m an die östliche Geltungsbereichsgrenze hin festgesetzt.

Zur Sicherung der künftigen Trasse setzt der Bebauungsplan auf dem verbleibenden Teilstück zwischen der Verkehrsfläche und der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 6,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt diese Verkehrsbeziehung erforderlich werden, müsste dieser Teilbereich entsprechend geändert werden.

Die Lage und Ausrichtung der Erschließung wurde so gewählt, dass diese weitestgehend den topographischen Verhältnissen und damit auch den entwässerungstechnischen Anforderungen gerecht wird.

10.5.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze und Garagen können daher problemlos in den seitlichen Abstandsflächen untergebracht werden.

10.5.3 Ein-, Ausfahrts- und Zugangsverbot

Aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs und der Fußgänger setzt der Bebauungsplan, wie bereits in der Ursprungsplanung, entlang der Grundstücksgrenzen zur L 95 ein Ein-, Ausfahrts- und Zugangsverbot gemäß Nr. 6.4 (PlanzV) fest.

10.6 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit den Zweckbestimmungen ‚Elektrizität‘ und ‚Warmwasser‘ fest.

Mit der Festsetzung sollen an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer technischen Versorgungseinrichtung, die dem Plangebiet dient, geschaffen werden.

Es sind sowohl oberirdische als auch unterirdische Anlagen vorgesehen. Die Ausmaße der oberirdischen Gebäudeteile entsprechen einer Garagengröße. Zur Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche setzt der Bebauungsplan eine Versorgungsfläche in einer Größe von 3 x 8 m fest.

Die Anlage ist eingebettet in eine öffentliche Grünfläche. Für künftige Wartungsarbeiten etc. ist die Erschließung von Süden über die öffentliche Grünanlage vorgesehen.

10.7 Wald

Das Plangebiet grenzt im Süden an vorhandene Waldflächen an. Im Anschluss an den bestehenden Waldrand sieht die Planung eine Waldrandbepflanzung vor.

Mit der zusätzlichen Bepflanzung wird der Abstand zu den bestehenden Gehölzen vergrößert und zugleich eine Verbesserung des Überganges von den privaten Hausgärten zum vorhandenen Bewuchs erreicht.

Zum Schutz vor Waldschäden wurde die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich in einer Entfernung von im Mittel ca. 20,0 m zum derzeitigen Waldrand vorgesehen.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine Ruderalflur mit einzelnen Baumbeständen an. Dieser Bereich soll nach den Zielvorstellungen der Gemeinde nicht als Waldfläche sondern als ökologische Ausgleichsfläche entwickelt werden. Die Waldfläche mit dem dazugehörigen Waldsaum soll hingegen entsprechend den Darstellungen im FNP um ca. 120 m in östlicher Richtung verlagert und dort neu angelegt werden.

10.8 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird für das Plangebiet über eine Wasserleitung (1.800 l/Minute) und aus vorhandenen Löschteichen im Bereich des Ölsbachtals sichergestellt.

Es ist geplant, das Bebauungsplangebiet im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasserkanal liegen hierbei im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, lediglich im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Leitungstrasse auf Privatgrundstücken erforderlich.

Das häusliche Schmutzwasser der Grundstücke wird über Freispiegelkanäle gesammelt und bis zum Tiefpunkt am südlichen Ende abgeleitet. Dort ist es vorgesehen eine Schmutzwasserpumpstation zu errichten, von der aus das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung, die zur Förderung des Schmutzwassers von Ödinghausen bis in das vorhandene Entwässerungssystem in der Jakob-Engels-Straße in der Hauptortslage Nümbrecht dient, zu heben.

Das Regenwasser der Grundstücke und der Straßenflächen wird ebenfalls über Freispiegelkanäle gesammelt und in Richtung Süden abgeleitet. Dort schließt der geplante Kanal an den vorhandenen Regenwasserkanal an, der zur Entwässerung der Berufsgenossenschaftlichen Bildungsstätte dient. Das Regenwasser wird dann gedrosselt über einen geplanten Regenrückhalteraum in das Gewässer Ölsbach eingeleitet. Eine Vorabstimmung hierüber mit den zuständigen Genehmigungsbehörden hat bereits stattgefunden.

10.9 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung wurde eine Bilanzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass in der Planfassung der 1. Änderung sowohl der Anteil der Verkehrsfläche (-165 m²) als auch der überbaubaren Grundstücksflächen (-310 m²) gegenüber der Ursprungsplanung zu Gunsten der Haus- und Vorgärten reduziert werden konnte.

10.10 Umweltbelange

Im ‚vereinfachten Verfahren‘ nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Die Art der Nutzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) wird für die 1. Änderung unverändert übernommen,
- Die in der 1. Änderung gestaffelt festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Topografie. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden soweit beschränkt, dass hierdurch nicht die Grundzüge der Planung verändert werden und auch keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild und die Umgebung darstellen,

- Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen stellen gegenüber der Ursprungsplanung eine Verbesserung der Umweltsituation dar,
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt,
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen,
- gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

10.11 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes sind die Belange der Fauna und Flora überprüft und gewertet und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt worden.

Danach lässt die Ausprägung der betroffenen Biotoptypen ein Vorkommen besonders streng oder streng geschützter Tierarten (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NRW) im Plangebiet nicht erwarten. Bei der Umsetzung der geplanten Bebauung besteht für die Tiere des Offenlandes die Möglichkeit, sich auf die angrenzend vorhandenen Offenlandflächen zurückzuziehen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht verändert. Das gilt auch für die Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung. Eine weitergehende Untersuchung der Arten wird daher als nicht erforderlich beurteilt.

10.12 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wie bereits einleitend dargelegt, sollen den künftigen Bauherren bei der Wahl der Materialien ein möglichst großer Gestaltungsspielraum belassen werden. Es sollen möglichst viele Freiheiten bei der Grundriss- und Baukörpergestaltung, bei der Auswahl der Baumaterialien; der Wohnformen und Energiewahl belassen werden.

Es wird daher auch weitestgehend auf die sonst in der Gemeinde üblichen stringenter Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und Freianlagen verzichtet.

Nümbrecht, den

.....

(Bürgermeister)