

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur Ergänzungssatzung
Nr. 5513 – Neuenhaus II –**

GLIEDERUNG

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 8. Verfahren**
- 9. Umsetzung des Bebauungsplans**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Auslöser des Satzungsverfahrens ist eine Anregung eines Grundstückseigentümers nach § 24 Gemeindeordnung NRW aus dem Jahr 2006, am westlichen Rand der Ortslage Neuenhaus zwei Freilandflurstücke im Außenbereich in den Siedlungszusammenhang einzubeziehen.

Die bereits bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – wurde im Jahr 1999 erlassen. Die genannten Flurstücke wurden seinerzeit nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die von der Bezirksregierung damals geforderten Bedingungen – eine Aufhebung des Landschaftsschutzes sowie einheitliche Eigentumsverhältnisse – sind mittlerweile erfüllt. Die Flurstücke sind durch die benachbarten Wohnhäuser (Neuenhaus 24a und 24b) entsprechend geprägt. Damit sind auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) erfüllt.

Die vorliegende Satzung dient der Abrundung der Ortslage Neuenhaus. Mit ihr wird die bauliche Entwicklung am nordöstlichen Rand der Siedlung abgeschlossen. Zudem leistet sie einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Unmittelbar bindende Vorgaben übergeordneter Planungen bestehen für das vorliegende Verfahren nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist das Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch bei Ergänzungssatzungen nicht erforderlich (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Das Satzungsgebiet befindet sich seit dem Inkrafttreten des Landschaftsplans „Südkreises“ im Jahr 2008 nicht mehr im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Es wird nicht durch geschützte Biotope (§62 Landschaftsgesetz NW) oder Biotope des Biotopkatasters der LÖBF tangiert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße Neuenhaus in der Ortslage Neuenhaus. Es umfasst das Flurstück 1888 vollständig sowie einen Teilabschnitt des Flurstücks 1889 (Flur 3, Gemarkung Bensberg-Honschaft). Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, trifft die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Das durch die Satzung vorbereitete Wohnbauvorhaben muss sich im Übrigen gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung – in Neuenhaus eine überwiegend eingeschossige aufgelockerte Einfamilienhausbebauung – einfügen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Satzung trifft keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Da die Nachbarschaft des Satzungsgebietes durch Wohnnutzungen geprägt wird, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei beschränkt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung. Zugleich ist gewährleistet, dass der durch die Satzung ausgelöste PKW-Verkehr im Rahmen des üblichen und in einem Wohngebiet als verträglich erachteten Verkehrs liegt. Die Satzung trifft keine Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Gesamthöhe des Wohngebäudes. Über die Regelung des § 34 BauGB, dass sich die Bebauung auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – und damit auch der Kubatur des Wohngebäudes – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, ist ausreichend gewährleistet, dass das Wohngebäude im Satzungsgebiet die Nachbargebäude nicht wesentlich überragt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung eines ablesbaren, einheitlichen Siedlungsrandes wird im südlichen Teilbereich des Satzungsgebietes eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Größe des Baufeldes beträgt 10m x 16m. Damit ist die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Grundflächen von jeweils bis zu 10m x 8m möglich. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-

stücksfläche ist die bauliche Ausnutzbarkeit des Satzungsgebietes hinreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl, wie sie durch die Satzung Nr. 5512 – Neuenhaus – erfolgt ist, ist nicht mehr erforderlich.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Neuenhaus. Diese befindet sich ab der Abzweigung (Grundstück Neuenhaus 20) in Privatbesitz. Auf den zur verkehrlichen und technischen Erschließung erforderlichen Grundstücken (Neuenhaus 24a und 20a) bestehen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstückseigentümer im Satzungsgebiet sowie der Stadt Bergisch Gladbach. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind von den betroffenen Grundstückseigentümern Baulasten einzuholen. Dahingehende Verhandlungen sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu führen.

Entsorgung des Schmutzwassers

Das im Satzungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann in den im Grundstück Neuenhaus 20a liegenden städtischen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Entsorgung des Regenwassers

Bei der erstmaligen Bebauung von Grundstücken nach dem 01.01.1996 gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG), dass Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden muss, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundstücks im Satzungsgebiet wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Geo Consult vom 30.10.2009 ermittelt. Der Gutachter führte zwei Versickerungsversuche durch. Er kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über eine Rigole mit vorgeschaltetem Revisionsschacht versickert werden kann. Der Rheinisch-Bergische Kreis als untere Wasserbehörde erhob in seinem Schreiben vom 17.11.2009 keine Bedenken zu der vom Gutachter empfohlenen Regenwasserversickerung.

6. Umweltbelange

Boden/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes weist die Karte des Geologischen Dienstes keine besonders schutzwürdigen Böden aus. Darüber hinaus liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen sowie keine Kenntnisse hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung vor.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Westen durch die angrenzenden Wohnbebauung, im Norden durch ausgeräumtes Grünland geprägt. Aufgrund der erhöhten Lage des Grünlandes und dem Fehlen von gliedernden Elementen wie Bäume und Sträucher bestehen weit reichende Sichtbeziehungen in Richtung Norden. Durch die Bebauung des Satzungsgebietes wird das Landschaftsbild negativ verändert. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verringern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche soweit wie möglich nahe an den Siedlungszusammenhang – den bebauten Nachbargrundstücken – herangerückt. Über die Regelung des § 34 BauGB ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude hinsichtlich der Höhe in den Rahmen der Nachbarbebauung einfügt.

Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch eine artenarme Fettwiese geprägt. An der Grenze zum Nachbargrundstück Neuenhaus 24a befindet sich eine Baum- und Strauchhecke. Diese besteht aus Gehölzen wie Baum- und Strauchweiden, Fichten, Heckenrose, Eibe, Brombeere, Feldahorn und Holunder. Die teilweise auf dem Nachbargrundstück Neuenhaus 24a stehenden Bäume, insbesondere eine große Weide, ragen mit ihren Kronenbereichen mehrere Meter in das Plangebiet herein. Die Baum- und Strauchhecke hat aufgrund ihrer naturnahen Ausprägung eine hohe ökologische Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurde dem städtebaulichen Belang der Einpassung des Wohnbauvorhabens in das Ortsbild gegenüber dem ökologischen Belang des Erhaltes der Baum- und Strauchhecke ein höheres Gewicht beigemessen. Der Verlust der Baum- und Strauchhecke fließt in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein (s. Kap. 7).

Tiere

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Tierarten hat eine Ortsbegehung stattgefunden. Aufgrund dessen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Plangebiet vermutlich vorkommende nicht besonders geschützte Insekten und Vögel werden durch die vorbereiteten Bauvorhaben nicht erheblich betroffen, da die Lebensräume (intensiv genutzte Wiese, Gehölzbiotope) auch im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Das Ausweichen der Tierarten ist möglich.
- Hinsichtlich der planungsrelevanten schützenswerten Tierarten – das Umfeld stellt einen möglichen Lebensraum für in NRW streng geschützte Eulen und Fledermäuse dar – ist davon auszugehen, dass diese weder durch die Satzung verletzt und getötet noch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung der Baumhecke als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte an der Grenze zum Nachbargrundstück Neuenhaus 24a ist aufgrund der geringen Größe der Hecke ausgeschlossen.
- Für die überplante kleinflächige Wiese im Satzungsgebiet bestehen im nahen Umfeld ausreichend Wiesenflächen in ähnlicher Ausstattung als Jagdreviere zur Verfügung.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet wurde mittels des Schadstoffscreenings des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Jahr 2009 untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) eingehalten werden.

Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse aus dem Schallimmissionsplan (SIP 2003) zeigen, dass im Plangebiet Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB (A) tags und 45 und 50 dB (A) nachts auftreten.

Fluglärm

Zur Fluglärmbelastung im Plangebiet kann die Untersuchung „Fluglärm-Bericht Stadt Bergisch Gladbach“ (Jahresbericht April 2002 – März 2003, ADU Bericht P0010084, Juni 2003) herangezogen werden. Die Untersuchung beruht u.a. auf Dauermessungen des Fluglärms am Standort Vinzenz-Palotti-Hospital. In der Untersuchung sind Fluglärmbeurteilungspegel von 50 dB (A) tags und 47 dB(A) nachts ermittelt worden. Diese sind auch im Plangebiet zu erwarten.

Die Lärmvorbelastung des Plangebietes wird in der Satzung als Hinweis aufgenommen.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § 8a BNatSchG und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 4 LG NW erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Hierbei wird der Ausgangszustand des Eingriffsbereiches – wie aus unten folgender Tab. 1 ersichtlich – über den ökologischen Flächenwert der Biotoptypen bestimmt. Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen ist dabei der Bestandsaufnahme und Bewertung unter Kap. 4 Abschnitte Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

Tab. 1: Ausgangszustand vor dem Eingriff

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- Wert A	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Ökologischer Flächenwert (Sp 3x Sp 6)
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese)	978	4	1	4	3.912
8.1	Baumhecke	200	7	1	7	1.400
Eingriffsfläche:		1.178	Ökologischer Gesamtflächenwert: 5.312			

Erläuterungen zu Tab. 1

Der **Ausgangszustand** wird durch die Biotoptypen Intensivgrünland und Baumhecke bestimmt.

Die an der Nachbargrenze zum Grundstück Neuenhaus 24a vorzufindende Baumhecke wird durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen und aus diesem Grund dem Eingriff zugerechnet.

Die Plangebietsgröße beträgt 1078m². Demgegenüber setzt sich die Eingriffsfläche aus den Größen Intensivgrünland (978m²), Baumhecke im Plangebiet (100m²) sowie Baumhecke auf dem außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück Neuenhaus 24a (100m²) zusammen.

Zur Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche wird Ist-Zustand mit dem Zustand nach Inkrafttreten der Satzung verglichen. Den Zustand nach Inkrafttreten der Satzung stellt die folgende Tabelle 2 dar.

Tab. 2: Zustand entsprechend der Ergänzungssatzung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- Wert P	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	ökologi- scherFlä- chenwert (Sp 3x Sp 6)
1.1	Gebäude	160	0	1	0	0
1.2	Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.	80	0,5	1	0,5	40
4.1	Garten	668	2	1	2	1.336
1.5	Feldweg	270	2	1	2	540
Eingriffsfläche:		1.178	Ökologischer Gesamtflächenwert: 1.916			

Erläuterungen zur Tab. 2

Der Eingriff im Plangebiet entsteht durch die vorgesehene Bebauung mit einem Wohnhaus sowie den zulässigen Nebenanlagen, Garagen einschließlich der Zufahrten.

Die Größe der Eingriffsfläche Wohnhaus beträgt 160m², die der übrigen versiegelten Flächen wurde in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50% der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Dies entspricht einer Eingriffsfläche von 80m².

Der Biotoptyp „Feldweg“ bezeichnet einen geplanten Weg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge für die Bewirtschaftung des nördlichen Abschnittes des Flurstücks Nr. 1889.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der ökologische Gesamtflächenwert nach den Festsetzungen der Ergänzungssatzung ergibt 1.916 Punkte. Im Vergleich zum Ausgangszustand des Eingriffsbereiches mit einem ökologischen Gesamtflächenwert von 4.800 Punkten verbleibt ein Defizit von 2.884 Punkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Aus Gründen der geringen Fläche des Satzungsgebietes und der Praktikabilität erfolgt der bilanzierte Ausgleichsbedarf von 2.884 Punkten im Gegensatz zur Satzung Nr. 5512 – Neuenhaus – nicht im Satzungsgebiet selbst, sondern über das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach. Der Ausgleich wird dem Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ zugeordnet. Der Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

9. Umsetzung

Zur Umsetzung der Satzung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses der Stadt Bergisch Gladbach zum Baulandmanagement vom 17.03.2005 werden die Grundstückseigentümer im Satzungsgebiet an den Folgekosten finanziell beteiligt.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 20.11.2009

S. Schmickler

Stadtbaurat