

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Nümbrecht beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Sängertshöhe“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Größe von ca. 36.605 m<sup>2</sup>.

Anlass für das planerische Handeln ist der Antrag der Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (BEG) Nümbrecht, einer Tochtergesellschaft der Gemeinde Nümbrecht, nach Bereitstellung von Wohnbauflächen auf den vorgenannten Parzellen.

Der Bedarf und das Erfordernis nach Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Nümbrecht ist u.a. auf die Erkenntnisse einer Wohnraumbedarfsanalyse zurückzuführen, die das Institut empirica im Auftrag des Oberbergischen Kreises Ende 2017 erstellt hat.

Eine wesentliche Aussage dieser Studie ist, dass insbesondere der südliche Teilraum des Kreisgebiets davon profitiert hat, dass in den 2000er Jahren ein gutes Angebot an Bauflächen vorhanden war.

Die Studie geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren eine sehr große Nachfrage nach Neubaugrundstücken herrscht, da die Kinder der Babyboomer aus den 60er Jahren noch nicht gut mit Wohnraum versorgt seien. Für die Gemeinden ist es aus diesem Grund wichtig, über ein entsprechendes Angebot an attraktiven Baugrundstücken zu verfügen. Damit kann lt. Studie eine entsprechende Nachfrage erzeugt werden.

Diese Aussagen der Studie sind durch die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Nümbrecht zu belegen. Lt. Sitzungsvorlage des Planungs- und Umweltausschusses vom 27.11.2018 fand in der Gemeinde Nümbrecht in diesem Zeitraum eine hohe Bautätigkeit statt, die mit einem entsprechenden Bevölkerungswachstum verbunden war.

Die starke Nachfrage zeigt sich auch in den jüngsten Neubaugebieten „Sohnius Weide“ (BPL Nr. 85) und „Holunderweg“ (BPL Nr. 93) in Nümbrecht sowie „Bocksiefen“ (BPL Nr. 77 und Nr. 77a und 77b) in Bierenbachtal; bis im Bebauungsplangebiet Nr. 77 b steht kein Baugrundstück mehr zur Verfügung. Als Beispiel: Der Bebauungsplan Nr. 93 „Holunderweg“ wurde am 11.11.2017 rechtskräftig, alle 25 Grundstücke im Plangebiet wurden bis dato verkauft. Lediglich im Baugebiet „Bocksiefen II“ (BPL Nr. 77b) in Bierenbachtal, welcher am 16.03.2019 rechtskräftig wurde, sind von 11 Grundstücken noch vier Grundstücke frei.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der vorgenannten Studie sowie des nach wie vor bestehenden Interesses von Bauwilligen insbesondere im Hauptort ist davon auszugehen, dass das noch verfügbare Baulandpotenzial in absehbarer Zeit erschöpft sein wird. Damit würde das gemeindliche Entwicklungspotenzial eingeschränkt und die Gemeinde könnte ihrer zentralörtliche Funktion nicht mehr in vollem Umfang gerecht werden.

Ferner zeichnet sich die Gemeinde durch eine günstige Lage zum Oberzentrum Köln aus, das in einer Entfernung von ca. 40 km liegt. Dies dürfte dazu führen, dass in der Gemeinde auf absehbare Zeit Bauflächen nicht nur von der einheimischen Bevölkerung nachgefragt werden, sondern auch von Pendlern. In Ergänzung hierzu treten die naturräumliche Lagegunst sowie die Ausstattung der Gemeinde im Bereich der Bildung sowie der Versorgungsinfrastruktur. Hieraus kann ein ständiger Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen abgeleitet werden.

Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs steht für die Gemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist es daher das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde eine zeitnahe Marktverfügbarkeit der Flächen gewährleisten zu können.

Dies ist im vorliegenden Fall durch die BEG Nümbrecht gewährleistet. Die gemeindeeigene Baulandentwicklungsgesellschaft tritt im vorliegenden Fall als Vorhabenträger bzw. Projektentwickler auf, so dass eine Umsetzung der Wohnbaulandflächen in einer Hand liegt und wirtschaftlich gesichert ist. Zudem stehen die zur Überplanung anstehenden Flächen gesamtheitlich im Eigentum der Gemeinde bzw. der BEG.

Mit dieser Vorgehensweise kann das Entstehen von Baulandreserveflächen bzw. eine „Vorhaltepolitik“ durch private Eigentümer vermieden werden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Im Regionalplan Köln ist der Hauptort Nümbrecht als Siedlungsschwerpunkt (allgemeiner Siedlungsbereich – ASB) dargestellt.

Entsprechend dem Ziel Z 1 des Regionalplans im Teil B „Siedlungsraum“ soll sich demnach im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten. Im Rahmen des Verfahrens der Neuaufstellung des Regionalplans hat die Gemeinde Nümbrecht in den Kommunalgesprächen bereits ihre Entwicklungsabsicht für den Bereich „Sängertshöhe“ dargestellt und ihren Bedarf begründet.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

---

## **2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

---

### **2.1 Formelles Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in der Sitzung am 27.11.2018 die Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

In der o.a. Sitzung wurde die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die einstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert. Dies bedeutet, dass auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet wird.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Belange der Nachbargemeinden werden nicht berührt, so dass die Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB entfällt.

## 2.2 Verfahren nach § 13b BauGB

### 2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Wie erwähnt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

1. die höchstzulässige Grundfläche ist gemäß der nachfolgenden Flächenbilanz geringer als 10.000 m<sup>2</sup>:

▪ Größe Baulandflächen:		29.028 m <sup>2</sup>
▪ WA1	4.336 m <sup>2</sup> x 0,3 =	1.3001 m <sup>2</sup>
▪ <u>WA2-WA3</u>	<u>24.692 m<sup>2</sup> x 0,35 =</u>	<u>8.643 m<sup>2</sup></u>
▪ gesamt		9.944 m <sup>2</sup>

(\* Gliederung siehe Planurkunde)
2. durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen (dies ist durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 54 gewährleistet) und eine Ortsabrundung muss herbeigeführt werden (dies ist unter Berücksichtigung der auf der gegenüberliegenden Seite der „Gouvieuxstraße“ gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen ebenfalls gegeben),
3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies – wie bei der vorliegenden Planung, nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

### **2.2.2 Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung**

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Bereits in Kapitel 1 der vorliegenden Begründung wurde auf den Bedarf nach Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Nümbrecht eingegangen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind die räumliche Nähe der Gemeinde zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn, die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an das klassifizierte Straßennetz, die gewerbliche Entwicklung mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot sowie das attraktive Angebot an Infrastruktureinrichtungen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das vorhandene Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte von Nümbrecht sowie die Bedeutung im Bereich der Gesundheit zu erwähnen. Dieser Tatbestand erfährt Unterstützung durch die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Gemeindegebiet.

In Ergänzung zur Lagegunst treten das hohe Naturraumpotenzial mit ihren Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie das noch rege Vereinsleben.

Diese Faktoren machen die Gemeinde Nümbrecht zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Gemeinde ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Gemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung und -entwicklung entschieden.

Mit dem Erwerb der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (BEG) Nümbrecht und dem damit einhergehenden Verlust dieser Flächen treten keine Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft in Form einer Existenzgefährdung auf.

Das Plangebiet ist auch kein ökologisch besonders sensibler Raum. Es wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung im Plangebiet selbst sowie in der Umgebung (Siedlungsentwicklung mit Wohngebiet, Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich Sport, Freizeit und der Daeinsvorsorge) sowie die „Gouvieuxstraße“ bewirken eine anthropogene Vorbelastung.

Unter Berücksichtigung der angeführten Belange ist eine Entwicklung Gemeinde unter Inanspruchnahme einer Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich gerechtfertigt.

### **2.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

### **2.2.4 Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b BauGB generell (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

### **2.2.5 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen nicht vor.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete ausgewiesen.

Somit ist auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

### **2.2.6 Verpflichtung zur Vermeidung von oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.**

Es besteht keine Verpflichtung zur Vermeidung von oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG, da in räumlicher Nähe zum Plangebiet kein Störfallbetrieb liegt.

---

## **3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ 2. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13b BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen.

Die in räumlicher Nähe zum geplanten Wohngebiet liegenden „störenden“ Betriebe sind Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge wie etwa die Rettungswache, Schul- und Sportzentrum sowie die geplante Feuerwache. Hiervon ausgehende Störungen sind grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Gemeinde führt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans durch. Durch die 2. Berichtigung wird der Flächennutzungsplan dahingehend angepasst, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt wird.

Die Gemeinde hat ihre Planungsabsichten der Bezirksregierung Köln als zuständige Landesplanungsbehörde i.S. des § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) bekannt gegeben. Eine Antwort liegt noch nicht vor.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie der geplanten 2. Berichtigung abgebildet.

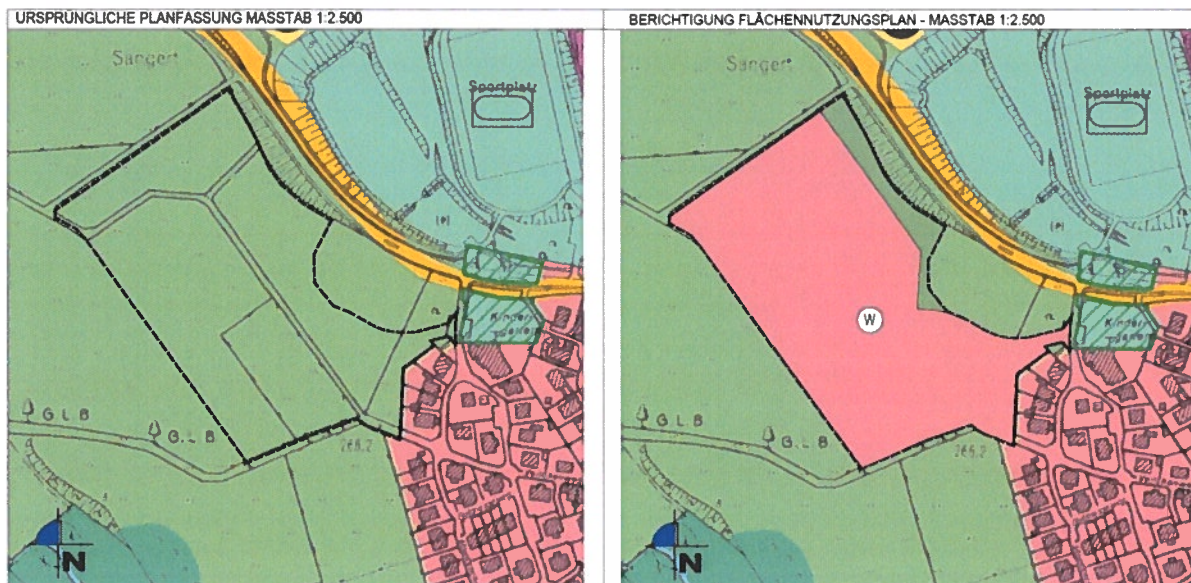


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der Berichtigung des Flächennutzungsplans, Quelle Gemeinde Nümbrecht

#### 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand unmittelbar am Ortseingang. Die Plangebietsgröße beträgt 36.605 m<sup>2</sup>.

Auf der gegenüberliegenden Seite der „Gouvieuxstraße“ liegen das Schul- und Sportzentrum, die neue Rettungswache sowie der Fest- und Parkplatz.

Östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Nümbrecht-West II“ an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Grundstücke zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO fest.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet hat die Gemeinde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 97 „Nümbrecht– Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“ beschlossen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwehrwache geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 46. Änderung geändert werden.

- Anzahl der Pkw je Einwohner in Nümbrecht
- (gemäß Statistischem Landesamt NRW (01.01.2017) 627 Pkw/ 1.000 Einwohner  
= 0,627 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 176 EW \* 0,627 Pkw/ EW = **110 Pkw**

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

## 6.6 Fläche für die Versorgung

Für die Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB ist für die Stromversorgung lt. Mitteilung des zuständigen Versorgungsträgers die Errichtung einer Trafo-Station notwendig.

Im Bebauungsplan wird daher eine 36 m<sup>2</sup> große Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Trafo-Station“ planungsrechtlich gesichert.

Die weitergehende Umsetzung und Ausgestaltung dieser Fläche obliegt der Planvollzugsebene.

## 6.7 Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche fest. Die Zweckbestimmung ist mit „Randgrün“ definiert.

Innerhalb dieser Fläche wird die Gemeinde Maßnahmen zur Einbindung des Plangebiets in das orts- und Landschaftsbild herbeiführen. Gleichzeitig dient diese Grünfläche als Pufferzone zwischen den künftigen Wohnbaugrundstücken und der „Gouvieuxstraße“. Durch eine entsprechende Modellierung der bereits vorhandenen Böschung soll eine wirkungsvolle Abschirmung zu dieser Straße erfolgen.

## 6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Ortsbildes regelt der Bebauungsplan, dass auf dem jeweiligen privaten Grundstück mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind hierzu mindestens zwei hochstämmige landchaftstypischer Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.



Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen. Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den voll-versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind mindestens 40% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

### **6.8.2 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

### **6.9 Höhenlage baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan ist eine Regelung zur Höhenlage baulicher Anlagen aufgenommen worden.

Diese setzt fest, dass die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) höchstens 0,50 m über die Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen darf. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an die straßenseitige Gebäudemitte des Wohnhauses angrenzende Geländeoberfläche.

Bei Eckgrundstücken ist für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen die Grundstücksseite heranzuziehen, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

Das wesentliche Ziel dieser Regelung ist die Vermeidung eines „ungesteuerten“ Hinauswachsens eines Kellergeschosses. Die Konsequenz hieraus wäre eine seitens der Gemeinde nicht gewollte Höhenentwicklung des jeweiligen Gebäudes insgesamt, da das topographisch bewegte Gelände keine homogen wirkende Ausgestaltung zulässt und den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Errichtung eines Geschosses unterhalb des Erdgeschosses einräumen würde.

---

## 7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsfestsetzungen wird sich an den ortsspezifischen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand orientiert. Diese Belange stellen aus planerischer Sicht gewisse Anforderungen an das Erscheinungsbild des Baugebietes und die wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild.

Allerdings wurde bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da insbesondere aus der Umgebungsbebauung Vorgaben in Form eines klar ablesbaren und somit eines begründbaren Gestaltungskonzeptes nicht bzw. lediglich bedingt vorliegen.

Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan gestalterische Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (hier Fassadengestaltung), der Dachgestaltung und zu Einfriedungen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

---

## 8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

---

### 8.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen,
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

### **8.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Artenschutz)**

#### Schutzgut Flora und Fauna

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna kann auf die Erkenntnisse aus der Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 - Sängertshöhe- Gemeinde Nümbrecht, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht zurückgegriffen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von relativ artenarmem Intensivgrünland eingenommen. Entlang des Feldweges, der das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht sowie am östlichen Rand des Plangebietes stehen in unregelmäßigen Abschnitten lebensraumtypische Sträucher wie Weißdorn und Schlehe sowie einzelne Stiel-Eichen und Hainbuchen.

Auf den angrenzenden Flächen im nordwestlichen Bereich wachsen lebensraumtypische Sträucher wie Weißdorn, Faulbaum und Schwarzer Holunder sowie einzelne Laubbäume wie Hainbuchen, Vogel-Kirschen und Stiel-Eichen.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich die vorhandene Wohnsiedlung. Die Grundstücke sind als Gärten ohne größere Gehölzbestände ausgeprägt. An die übrigen Grenzen des Plangebietes schließen weitere Flächen von landwirtschaftlichem Grünland an.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Artenschutzprüfung fand am 09. April 2019 eine Begehung des Plangebietes statt.

Die Bäume und sonstigen Gehölze wurden auf Vogelnester (vor allem größere Nester von Elstern, Rabenkrähen, Greifvögeln oder anderen Großvögeln) abgesucht. Weiterhin erfolgte bei den Gehölzen eine Suche nach Spechthöhlen, Baumhöhlen und potenziellen Fledermausquartieren.

In einem Baum am westlichen Rand des Feldweges befand sich ein zum Begehungszeitpunkt ein nicht besetztes, älteres Nest. Es wurde in der Vergangenheit wahrscheinlich durch Elstern genutzt.

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet und angrenzenden Umfeld ergaben sich keine Hinweise. Sie sind auch aufgrund der Vorbelastungen durch Störungen, die von der nahegelegenen Siedlung (Freizeitnutzung) und Straße ausgehen sowie nicht zu erwarten.

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht auszuschließen (bspw. Eulen oder Greifvögel). Gleiches gilt für potenziell vorkommende Fledermausarten.

Für die im Bereich des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten und Fledermausarten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist lt. Aussage in der Artenschutzprüfung aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.

Bei den sonstigen im Plangebiet und in dessen Umfeld potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig oder Zilpzalp) handelt es sich um bundesweit, landesweit und regional ungefährdete Vogelarten, die landesweit verbreitet und allgemein häufig sind.

Hinweise auf Bruten dieser häufigen Arten im Plangebiet und dessen Umfeld ergaben sich nicht, können aufgrund der Strukturen für die Zukunft aber nicht ausgeschlossen werden.

Bei diesen Arten kann es durch das Vorhaben vor allem während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch Störungen kommen.

Von einer Beeinträchtigung von bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da die Beeinträchtigung nur kleinflächig ist und im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Außerdem sind diese Arten relativ tolerant gegenüber Störungen. Es liegen keine ernst zu nehmenden Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Vorhabens vor.

Mit der Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

#### **8.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schallschutz)**

Auf der gegenüberliegenden Seite der „Gouvieuxstraße“ liegen das Schul- und Sportzentrum, die neue Rettungswache sowie der Fest- und Parkplatz.

Östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Nümbrecht-West II“ an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Grundstücke zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO fest.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet hat die Gemeinde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 97 „Nümbrecht– Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“ beschlossen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwehrwache geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 46. Änderung geändert werden.

In einer Entfernung von ca. 80 m verläuft nördlich des Plangebiets die „Gouvieuxstraße“. Diese wird künftig nicht für eine direkte Anbindung des Plangebiets bzw. die Erschließung der privaten Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

An der östlichen Plangebietsgrenze entlang führt der „Margeritenweg“ in das Wohngebiet „Nümbrecht-West“. Diese soll auch für die Anbindung des Plangebiets an das klassifizierte Straßennetz bzw. an das innerörtliche Erschließungsnetz herangezogen werden.

Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind grundsätzlich geeignet, Beeinträchtigungen in Form von Lärm zu erzeugen.

Vor diesem Hintergrund war zu klären, inwieweit durch die heranrückende Wohnbebauung an diese Einrichtungen eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entstehen kann.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde daher eine Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 98 in Nümbrecht einwirkenden Geräuschimmissionen durchgeführt. Diese wurde durch die Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-

Aufgabenstellung dieser Untersuchung war die Klärung, ob im Plangebiet Bodendenkmäler existieren. Des Weiteren war die Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler festzustellen.

Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NRW (§ 1 DSchG NRW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleit-satz des § 11 DSchG NRW ist dabei Rechnung zu tragen. Dieses Ziel gilt es, durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Mit der Ausarbeitung der Prospektion wurde die ARCHBAU GmbH, NRW, Niedersachsen, Hessen, Büro Essen, Engelsruh 41,45133 Essen beauftragt.

In den 26 untersuchten Sondageflächen konnten nur wenige Funde und keine archäologi-schen Befunde beobachtet werden.

Der Bericht zur „Harten Prospektion“ auf der Sängertshöhe“ in Nümbrecht, PR 2019/0900, des o.a. Büros ist der Begründung als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können die-ser Untersuchung entnommen werden.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

---

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt wer-den.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Baugebietes ist in Form einer Trennkanalisation vor-gesehen. Die Fläche ist nicht im Netzplan enthalten, wird aber durch enthaltende Reserveflä-chen im Netzplan, die bisher nicht überplant wurden, ausgeglichen.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt wer-den.

---

## 10 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben)
---------	-----------------------------

Öffentliche Verkehrsflächen	5.039 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet Planung	29.028 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Randgrün“	2.502 m <sup>2</sup>
Fläche für die Versorgung	36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>36.605 m<sup>2</sup></b>

## 11 BODENORDNUNG

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.

Die Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (BEG) Nümbrecht, eine Tochtergesellschaft der Gemeinde Nümbrecht, steht im Eigentum der im Plangebiet gelegenen Flächen.

## ANLAGEN

1. Bericht zur „Harten Prospektion“ auf der Sängertshöhe“ in Nümbrecht, PR 2019/0900ARCHBAU GmbH, NRW, Niedersachsen, Hessen, Büro Essen, Engelsruh 41,45133 Essen,
2. Schalltechnisches Planungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 in Nümbrecht, A19098, Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-17, 51 645 Bergisch-Gladbach, 25.09.2019 sowie in Ergänzung das schalltechnische Prognosegutachten vom 17.06.2008, welches im Gutachten vom 25.09.2019 Erwähnung findet,
3. Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 - Sängertshöhe-Gemeinde Nümbrecht, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht.

Nümbrecht, den

\_\_\_\_\_  
(Hilko Redenius, Bürgermeister)

(Siegel)