

B e g r ü n d u n g

des einfachen Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- gem. § 30 (3) BauGB der Gemeinde Odenthal

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren

Auf Grund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen weist die Gemeinde Odenthal eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes in der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist daher ein zentrales Ziel der Odenthaler Gemeindeentwicklung wobei die Größe der Flächenausweisung unter den Gesichtspunkten des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden erfolgt.

Von privater Seite wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für eine Fläche am nördlichen Rand der Ortslage angrenzend an die Grenze des Satzungsgebietes (nach § 34 des Baugesetzbuches) gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO zu erhalten.

Die betroffene Fläche rundet die bestehenden Siedlungsflächen im nördlichen Bereich der Ortslage Feld sinnvoll ab und formuliert somit abschließend den Ortsrand zu den angrenzenden Grünflächen, sie ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Odenthal weist für diese Flächen „Wohnbaufläche“ aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Odenthal das Ziel, entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen durch eine behutsame Arrondierung der Siedlungsflächen einen Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. in diesem Fall mit den Wohngrundstücken zugehörigen Nebenanlagen zu leisten.

Um die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i. S. des Bodenschutzgebotes des BauGB zu minimieren, ist im Rahmen der politischen Beratungen festgelegt worden, dass vordergründige vorhandene Baulücken in den Innenbereichen in Anspruch genommen werden sollen. Vor dem Hintergrund der Flächenbedarfe im Zusammenhang mit den in Rede stehenden Wohngrundstücken ist eine anderweitige Flächeninanspruchnahme nicht möglich.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Außenbereichsschutzes und den Belangen einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die Bevölkerung ist es vor dem Hintergrund der dargelegten Bedarfssituation nicht möglich, die Baulandentwicklung hierbei auf Innenbereichsflächen zu fokussieren. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen werden möglichst nur Flächen in Anspruch genommen, die eine vergleichsweise geringere ökologische Wertigkeit besitzen. So werden künftig Bauflächen in behutsamer Größenordnung ausgewiesen unter Berücksichtigung der Arrondierung und Nachverdichtung. Die Schaffung von Planungsrecht zugunsten von Wohnen für die in

Rede stehende Fläche (Bebauungsplan Nr. 74 -Feld-) ist insofern bedarfsgerecht hergeleitet und notwendig. Der Belang der Deckung des Bedarfs von Wohnraum bzw. im Rahmen dieser Änderung für die vorhandenen Wohngebäude dienenden Nebenanlagen überwiegt in der gegebenen Situation den Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Ortslage Feld und umfasst eine Fläche von ca. 25.600 qm, davon 22.900 qm in der bestehenden Satzung nach § 34 Baugesetzbuch sowie 2.700 qm Fläche nördlich daran anschließend. Er wird begrenzt

- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und anschließend Wald
- im Westen, Osten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Nord-Westen weiter anschließend Wald

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (Bezirksregierung Köln) stellt die Fläche als „Freiraum- und Agrarbereich sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dar. Mit Schreiben vom 17.08.2015 wurden seitens der Bezirksregierung Köln zu 19. Änderung des Flächennutzungsplans, die diesen Bereich beschreibt, aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- „Wohnbaufläche“ dar. Für den Bereich der angestrebten Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Wohnbaufläche nicht den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Änderungsbereich nicht. Für den südlichen Bebauungsplanbereich besteht seit dem 07.12.2004 eine Satzung nach § 34 des Baugesetzbuches. Der nördliche Bebauungsplanbereich ist derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE 4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ liegt in einer Entfernung von etwa

1.500 m jenseits der Ortslage Feld, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht gegeben ist.

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP „Odenthal“ betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im landschaftsplanerischen Innenbereich bzw. im Bereich ohne Schutzausweisung des Landschaftsplans.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG RW mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches automatisch außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Einer aktiven Handlung zur Anpassung oder Änderung des Landschaftsplans bedarf es demnach nicht.

Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben

Das **LANUV Biotopkataster** weist für den Erweiterungsbereich sowie für den unmittelbaren Umgebungsbereich keine schützenswerte Biotopstrukturen aus.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der ca. 25.600 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Feld. Die Neschener Straße (L310) verläuft östlich in einer Entfernung von ca. 250 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Satzungsbereiches wird bereits in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch hausgärtnerische Nutzung geprägt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche, zusammenhängend bebaute Ortsteil Feld ist geprägt durch Wohnnutzung, insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Um den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans herum umgeben landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald den Geltungsbereich.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind in der Ortslage Feld nicht vorhanden. Diese befinden sich in jeweils etwa 4 km Entfernung in der Ortslage Kürten-Bechen. Über die Neschener Straße (L310) ist der Bebauungsplan an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- soll eine derzeit ausgewiesene Wohnbaufläche, die sich bereits zum größten Teil innerhalb eines Satzungsbereiches der Ortslage Feld befindet und die bereits als Hausgärten genutzt wird, planungsrechtlich für die künftige Zulässigkeit von Nebenanlagen vorbereitet werden. Städtebaulich wird dadurch eine Abrundung des gesamten Siedlungsbereichs ermöglicht.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen soll hier die Entwicklung einer Baufläche für Nebenanlagen erfolgen. Das Einfügen der Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang soll im Rahmen der verbindlichen gesichert werden.

Mit der Entwicklung von Bauflächen trägt die Gemeinde Odenthal dem steigenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum und Wohnqualität Rechnung.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für den in Rede stehenden Bebauungsplan Wohnbaufläche dar.

Für die bebaute Ortslage Feld besteht hierbei eine Satzung gemäß § 34 des Baugesetzbuches. Für den Bebauungsplanbereich ist die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen mit dem Ziel, für den nördlich außerhalb des Satzungsbereiches liegenden Änderungsbereich nur den Hausgrundstücken zugehörige Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zuzulassen.

6.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind hier qualifizierte Festsetzungen nicht mehr notwendig. Aus diesem Grund wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der nur die Zulässigkeit der Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen regeln soll. In der Regel werden zur städtebaulichen Steuerung und zur Realisierung der Bauvorhaben qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt. Einfache Bebauungspläne enthalten nur einzelne Festsetzungen als verbindliche Regelung und werden durch die Regelung des § 34 BauGB ergänzt.

Bezogen auf den Bereich der Ortslage Feld bedarf es aufgrund der dort bereits abgeschlossenen Bebauung keiner Regelung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Auch eine nachträgliche Festsetzung von überbaubaren Flächen wird aus Sicht der Gemeinde Odenthal für nicht erforderlich erachtet. Insofern reduziert sich die bauleitplanerische Regelung auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung für die in Rede stehenden rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 74 -Feld- die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Damit wird dem Entwicklungsangebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

6.3 Erschließung

Der Bebauungsplan ist über die Neschener Straße (L310) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Bebauungsplan ist über die Neschener Straße (L310) an den Busverkehr angeschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Der Bebauungsplanbereich grenzt an den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sind von den angrenzenden Bewohnern hinzunehmen, zumal der Bebauungsplanbereich außerhalb des Satzungsgebietes nur den Wohngrundstücken zugehörige Nebenanlagen beinhaltet.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Für den Bebauungsplan Nr. 74 -Feld- sind keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Im Bebauungsplan Nr. 74 -Feld- befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

7. Flächenbilanz

Bebauungsplanbereich gesamt	25.600 qm	100 %
innerhalb des bestehenden Satzungsgebietes	22.900 qm	90 %
außerhalb des Satzungsgebietes	2.700 qm	10 %
davon ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche	0 qm	

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Hierzu wird auf die Begründung Teil B / Umweltbericht der Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht verwiesen, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

8.1 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Fläche zwar weiterhin als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen, faktisch aber weiterhin der Gartenlandnutzung unterliegen. Ein nennenswertes Entwicklungspotenzial der Biotoptypen und damit Veränderung der bestehenden, beschriebenen Schutzgutqualitäten ist daher nicht gegeben.

8.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurde festgestellt, dass für die Gemeinde Odenthal langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Um Wohnungsengepässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine kontinuierliche jährliche Wohnungsneubauleistung im Gemeindegebiet erforderlich. Damit verbunden ist auch die Berücksichtigung von Flächen für die hausnahe Unterbringung von Nebenanlagen.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit kommt auf Grund der mit der Planabsicht angestrebten Hausnähe nicht in Betracht. Zudem ist die Nutzung vorgeprägt und die Erweiterungsfläche bildet einen räumlichen Abschluss der Ortslage. Die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft. Es ergaben sich hierbei aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Bebauungsplan-Gebietes keine geeigneten anderen Möglichkeiten der Realisierung der städtebaulichen Zielvorgaben.

Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen sind auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen werden zudem bereits genutzte private Grünflächen (Hausgärten) beansprucht.

8.3 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die von einem Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Gemeinde zu überwachen. Hierin wird sie gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Unabhängig von der weiterhin erforderlichen Überprüfung und Weiterentwicklung bestehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erforderlichkeiten zur Überwachung von potenziell erheblichen Umweltauswirkungen.

8.4 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- der Gemeinde Odenthal sollen auf einer rd. 2.700 qm großen Fläche im Norden des Gemeindeortsteils Feld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche für die Zulässigkeit von Nebenanlagen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird die ca. 22.800 qm umfassende Satzungsfläche der Ortslage Feld ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

So ist die Ausweisung im Bebauungsplan als „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zudem Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes untergebracht werden können bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten beim Rheinisch Bergischen Kreis kompensiert werden. Im Umweltbericht (Begründung Teil B) ist die Umweltsituation, die Wirkungsprognosen und Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

9. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 -Feld- sollen neben der Darstellung des Satzungsbereiches der Ortslage Feld als Wohnbaufläche für die Entwicklung eines Wohngebiets für die Zulässigkeit von den Hausgrundstücken dienenden Nebenanlagen auf einer ca. 2.700 qm großen Fläche nördlich angrenzend an die Ortslage Feld die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese Abrundung der städtebaulichen Situation und Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung ist vorrangig abzuwägen.

In die Abwägung ebenfalls einzustellen sind auch die Belange der benachbarten Anlieger.

Für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, wird die Rücknahme des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Odenthal erforderlich. Da mit der geplanten Ausweisung eine abschließende Arrondierung an diesem Ortsrandbereich von Odenthal-Feld erfolgt, weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden und der in Rede stehende Bereich bereits heute durch Hausgärten geprägt ist, ist die Rücknahme in der Abwägung mit dem Belang der Bereitstellung von Baugrundstücken vertretbar. Die Belange des Landschaftsbildes, werden in der Planung insofern berücksichtigt, indem die Art der baulichen Nutzung sich in die vorhandene Struktur einfügt.

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft: Ausgleich

Mit der städtebaulichen Planung wird eine Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (vgl. §§ 14 BNatSchG ff.). Dieser ist gemäß § 15 BNatSchG vom Eingriffsverursacher auszugleichen. Einhergehend mit der Bebauungsplanaufstellung wird im Rahmen des anhängenden landschaftspflegerischen Begleitplans der ökologische Ausgleich dargestellt und dokumentiert.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans der Gemeinde Odenthal im Ortsteil Feld für den Bereich nordwestlich der Bergstraße.

Odenthal, den 26. Februar 2019

Bürgermeister

Mitglied des Rates