

# GEMEINDE KÜR TEN



## Bebauungsplan 39 (Olpe Süd), 26. Änderung

## Begründung

Stand: September 2023

# Begründung

zum Bebauungsplan 39, 26. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha im Ortsteil „Olpe“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 160 und 161 in der Flur 28, Gemarkung Olpe. Er umfasst zwei Wohngrundstücke, die sich im Ortsteil Kürten-Olpe befinden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch eine weitestgehend asphaltierte Parkplatzfläche, im Süden durch das bebaute Wohngrundstück Olpetalstraße 1 und im Westen durch die Olpetalstraße begrenzt.

Der Ortsteil Olpe befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes, eingebettet in den ländlichen Raum. Die Haupteinschließung des Ortsteils erfolgt über die Hauptstraße. Entlang dieser erstrecken sich einzelne Wohngebiete, die überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt sind. Entlang der Hauptstraße, nördlich und westlich des Plangebietes, sind die Gebäude der Kirche St. Margareta, ein Friedhof, ein Landgasthof sowie eine kleine Backstube vorzufinden, die den historischen Kern des Ortsteils bilden.

Das Plangebiet ist zu einem Großteil versiegelt. Entlang der Hauptstraße und im Kreuzungsbereich zur Olpetalstraße befinden sich die beiden Wohngebäude Hauptstraße 30 und Hauptstraße 32. Sie stellen sich als zweigeschossige Einfamilienhäuser dar. Im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstücks Hauptstraße 30 ist eine Garage und die Gartenfläche des Wohngebäudes vorzufinden. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Olpetalstraße. Der rückwärtige Bereich des Wohngrundstücks der Hauptstraße 32 wird überwiegend als Parkplatzfläche genutzt und ist dementsprechend weitestgehend versiegelt. An der Grenze zum Flurstück 161 steht ein Gartenhäuschen. Die übrigen Flächen dieses Wohngrundstücks sind gärtnerisch genutzt.

### 1.2 Planungsanlass

Mit der 26. Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe-Süd“ wird das Ziel verfolgt, das zentral im Ortsteil gelegene Grundstück, Hauptstraße 30, einer weiteren baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu soll die auf dem Grundstück befindliche Garage durch ein Einfamilienhaus ersetzt werden. Da an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Innenbereichsentwicklung, indem Planungsrecht für eine zusätzliche Bebauung eines bereits vollständig erschlossenen Grundstücks geschaffen wird. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

### **1.3 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe Süd“ entsprochen.

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches umfasst bei einer Plangebietsgröße von ca. 1917 qm und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39) ca. 767 qm. Damit liegt die anzunehmende Grundfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm. Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wären.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe-Süd“ wird somit im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB durchgeführt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet:

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch in die Abwägung eingestellt.

Weiterhin wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### **1.4 Landes- und Regionalplanung**

Die gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Olpe inkl. des Änderungsbereichs ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Abgrenzung des Änderungsbereiches nicht über den bestehenden Siedlungsbereich hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

#### **1.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

#### **1.6 Bebauungsplan**

Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits seit dem 31.03.1982 rechtskräftig und wurde seitdem in insgesamt 25 Änderungen angepasst. Der Bereich des Plangebiets wurde zuletzt mit der 24. Änderung, welche seit dem 24.09.2015 rechtskräftig ist, geändert. Die letzte Änderung des Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 21.09.2016 rechtskräftig und bezieht sich auf einen Bereich, welcher sich südöstlich des Plangebiets befindet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seiner zuletzt gültigen Fassung für das Plangebiet der 26. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert. Zudem setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Ferner setzt der Bebauungsplan neben einigen anderen örtlichen Bauvorschriften ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38-45 Grad fest.

## **2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung verfolgt das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung eines im vorderen Bereich schon jetzt bebauten Grundstückes zu schaffen. Auf dem dazu vorgesehenen Flurstück 161 soll eine im Süden des Grundstückes bestehende Garage abgerissen und durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt wird.

Die Erschließung des neuen Wohngebäudes kann über die an der Olpetalstraße bestehende Grundstückszufahrt erfolgen.

### 3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

Eine Vielzahl der Festsetzungen aus der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes 39 in die 26. Änderung werden übernommen und nicht verändert. Auf die bei der Gemeinde Kürten vorliegenden Begründungen zu dem Ursprungsbebauungsplan und den darauffolgend durchgeführten Änderungen wird verwiesen. Im Folgenden werden die aus der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes 39 übernommenen Festsetzungen zusammengefasst:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß werden zur Wahrung und Fortentwicklung der bereits vorhandenen, städtebaulichen Struktur in die 26. Änderung übernommen. Damit entsprechen sowohl die GRZ als auch die GFZ den in § 17 BauNVO für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten angegebenen Orientierungswerten. Zur weiteren Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird auch die höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen in die 26. Änderung übernommen. Eine Anpassung an den in der Umgebung vorliegenden baulichen Bestand kann so gesichert werden.
- Zur Sicherung der im Plangebiet bereits bestehenden Wohngebäude wird die im Änderungsbereich zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstückfläche entlang der Hauptstraße übernommen. Ferner werden auch die in der zuletzt gültigen Fassung des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen übernommen, da nur so sinnvolle An- und Umbauten an den bereits bestehenden Wohngebäuden weiterhin zugelassen werden.
- Zur Wahrung der bereits bestehenden lockeren Struktur innerhalb des Bebauungsplangebietes bleibt die Festsetzung zur offenen Bauweise ebenfalls erhalten.
- Die Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen und zu Flächen für Nebenanlagen ermöglichen eine planungsrechtliche Steuerung und Sicherung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen und bereits bestehenden Stellplätze und Garagen und bleiben daher in der 26. Änderung erhalten. Weiterhin sorgen die ergänzenden Bestimmungen zur Unterbringung von Flächen für Nebenanlagen für eine kompakte und flächensparende Bauweise. Die Übernahme der Festsetzungen bedient die Anpassung an die bereits bestehende Bebauung.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften aus der zuletzt gültigen Fassung übernommen; dazu gehören die folgenden Bauvorschriften:

- Die Dachgestaltung (Zulässigkeit eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38-45 Grad) stellt ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal dar. Die entsprechenden Festsetzungen werden daher zur Sicherung einer einheitlichen Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets übernommen.

- Einfriedungen, Sichtschutzmauern und Stützmauern nehmen Einfluss auf die Gestaltung innerhalb der durch den Bebauungsplan 39 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, daher werden die in der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes 39 getroffenen Festsetzungen in die 26. Änderung übernommen. Die Verwendung von ortsfremden Materialien bleibt weiterhin ausgeschlossen.

Folgende Festsetzungen werden im Rahmen der 26. Änderung ergänzt und wie folgt begründet:

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zunächst aus der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes 39 übernommen und setzt für das Plangebiet weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Rahmen der 26. Änderung werden jedoch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die zuvor benannten Nutzungen würden einen unverhältnismäßigen Flächenanteil des Plangebiets in Anspruch nehmen und wären in den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht realisierbar. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Um die Höhe der neuen Wohngebäude über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Damit wird die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes an die aktuelle Rechtsprechung angepasst und nun dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet. Die zusätzliche Festsetzung einer Gebäudehöhe ist erforderlich, da eine ausschließliche Regelung über die Zahl der Vollgeschosse nach einer Änderung der Definition des Vollgeschossbegriffs in der BauO NRW nicht mehr ausreichend ist, um die gewünschte Höhenentwicklung der Neubebauung planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Oberkante der an das Baugrundstück grenzenden Erschließungsstraße (Hauptstraße oder Olpetalstraße) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarnergie) um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher

Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung anpasst. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird der bestehenden Gebäudestruktur Rechnung getragen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden dadurch minimiert.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich der im Süden des Grundstücks bestehenden Garage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB eine mit Baugrenzen gefasste überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Abmessung des Baufeldes beträgt 10,2 m x 9,0 m und ermöglicht die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses. Die Lage des Baufeldes nimmt Rücksicht auf die zum bestehenden Wohnhaus gehörende Zufahrt. Die südlichen und östlichen Baugrenzen halten einen im Sinne der Abstandsflächenregelung der BauO NRW ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein. Die nördliche Baugrenze wird hingegen in einem Abstand von lediglich 1,3 m zu der nördlich davon bestehenden Grundstücksgrenze (Flurstück 160) festgesetzt. Das bedeutet, dass ein Teil der durch den Neubau ausgelösten Abstandsfläche auf das Flurstück 160 fällt. Der betroffene Grundstückseigentümer ist hiermit einverstanden. Die entsprechende Baulast wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Grundbuch eingetragen. Auf dem betroffenen Grundstücksteil des Flurstücks 160 besteht kein Baurecht für die Errichtung eines Hauptgebäudes. Lediglich Nebenanlagen dürfen hier errichtet werden. Dementsprechend besteht hier ein auf die Grundstücksgrenze errichtetes Gartenhäuschen. Das Gartenhäuschen erfüllt die Bedingungen des § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW und ist demzufolge innerhalb der Abstandsfläche des Neubaus zulässig, auch wenn das Gartenhäuschen nicht unmittelbar an das neue Gebäude angebaut ist. Eine Verlagerung eines Teils der Abstandsfläche des Neubaus auf das nördliche Nachbargrundstück ist demzufolge aus bauordnungsrechtlicher Sicht unkritisch; gesunde Wohnverhältnisse wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die notwendigen Anforderungen des Brandschutzes werden eingehalten.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes ergänzend zu den bereits bestehenden örtlichen Bauvorschriften folgende baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Vorgartengestaltung, zu Müllstandorten sowie zur Anzahl der unterzubringenden Stellplätze getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

### **3.4.1 Vorgartengestaltung**

Der Vorgarten wird als Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt. Die Gestaltung der Vorgärten trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes des Neubaugebietes bei und schafft zum öffentlichen Straßenraum hin eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/oder wasserundurchlässige Sperrschichten werden ausgeschlossen. Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Baugebietes vermindert werden.

### **3.4.2 Müllstandorte**

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

### **3.4.3 Anzahl Stellplätze**

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird festgesetzt, dass pro Wohngrundstück mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind.

## **3.5 Nachrichtliche Übernahme**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einige Baudenkmäler:

- Pfarrkirche St. Margareta (Hauptstraße 23)
- Kreuzkapelle und Friedhof mit Fußfällen (Hauptstraße 24)
- Wohnhaus und Gaststätte Haus Olpe (Hauptstraße 26)
- Pfarrhaus (Hauptstraße 27)
- Feuerwehrgerätehaus (Hauptstraße 32a)
- Schule (Hauptstraße 34)

Alle Maßnahmen in derer unmittelbaren Nähe sind daher denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan stellt die Baudenkmäler daher nachrichtlich dar, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen.



## **3.6 Hinweise**

### **3.6.1 Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sofern ein Abbruch der Garage in diesem Zeitraum nicht möglich ist, ist die Garage im Vorfeld des Abbruchbeginns im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu begehen und auf einen Besatz durch Fledermäuse (z.B. Winterquartier) zu untersuchen. Zusätzlich ist eine vorherige, zweimalige Ausflugkontrolle durchzuführen.

Vermeidbare Lichtemissionen mit negativen Auswirkungen auf die Fauna sind zu unterlassen.

### **3.6.2 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

### **3.6.3 Denkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **3.6.4 Bodenschutz**

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **3.6.5 Recyclingmaterial**

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen. Seit dem 01.08.2023 sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### 3.6.6 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz1, 51515 Kürten eingesehen werden.

## 4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (=Geltungsbereich)	1917 m <sup>2</sup>	100 %
Davon überbaubare Grundstücksfläche in der zuletzt gültigen Fassung des BP 39	488 m <sup>2</sup>	25 %
Davon überbaubare Grundstücksfläche in der 26. Änderung des BP 39	579 m <sup>2</sup>	30 %

## 5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird durch die Vorhabenträgerin umgesetzt. Für die Gemeinde Kürten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Die Verlagerung der Abstandsflächen auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück wird durch eine Baulast im Grundbuch gesichert.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 26. Änderung des Bebauungsplans 39 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Bebauung maßstäblich in die Umgebung einfügt und eine angemessene Bebauungsdichte nicht überschritten wird. Zudem werden zur langfristigen Sicherung des bereits vorhandenen städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung, Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen und Sichtschutzwänden, Stützmauern sowie Müllstandorten und zur Anzahl der Stellplätze getroffen.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

## **6.2 Umweltbelange**

### **6.2.1 Artenschutz**

Das Plangebiet ist zu einem wesentlichen Teil mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten versiegelt. Die unversiegelten Gartenflächen sind gehölzarm. Das Plangebiet stellt daher keinen besonders wertvollen Lebensraum für Tiere dar. Im Bereich der mit der Änderung des Bebauungsplans ergänzten überbaubaren Grundstücksfläche besteht bereits eine Garage.

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [Ute Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 13.02.2023]. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Plangebiet dient 4 der 19 zu erwartenden planungsrelevanten Arten der LANUV als Nahungshabitat. Eine Bedeutung als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte konnte für die 15 verbleibenden Arten im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung nicht nachgewiesen werden, da das Plangebiet wegen seiner eingeschränkten Biotopstruktur und der geringen Größe diese besonderen Habitatansprüche nicht erfüllen kann. Lediglich der Garten besitzt potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Allerweltsarten. Eine Betroffenheit der Allerweltsarten kann gemäß Gutachten vermieden werden, indem die Baufeldräumung und -freimachung auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres beschränkt wird. Der Bebauungsplan nimmt daher einen entsprechenden Hinweis auf. Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss der Verbotstatbestände im Sinne des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind laut Gutachten nicht erforderlich.

### **6.2.2 Natur und Landschaft**

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **6.2.3 Boden, Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

### **6.2.4 Emissionen/ Immissionen**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Festsetzungen in der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplans 39 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach den vorliegenden Unterlagen sind

Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

### **6.2.5 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Dem Bebauungsplan wird dennoch ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden beigelegt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen entlang der Hauptstraße einige Baudenkmäler. Diese Baudenkmäler sind nicht nur in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild, sondern auch in ihrem Wirkungsraum, dem so genannten Umgebungsschutz, geschützt. Der Bebauungsplan stellt deshalb die Baudenkmäler, auch wenn sie außerhalb des Plangebiets liegen, nachrichtlich dar und verweist auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für alle Maßnahmen in der unmittelbaren Nähe der Denkmäler hin. Die geplante Bebauung wird auf einem von der Hauptstraße abgewandten Grundstücksteil ermöglicht. Damit wird der Neubau die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße nicht mitprägen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m wird sichergestellt, dass die umgebenden Gebäudehöhen durch den geplanten Neubau nicht überschritten werden. Damit wird davon ausgegangen, dass die Neubebauung keine negativen Beeinträchtigungen der Denkmäler zur Folge haben wird.