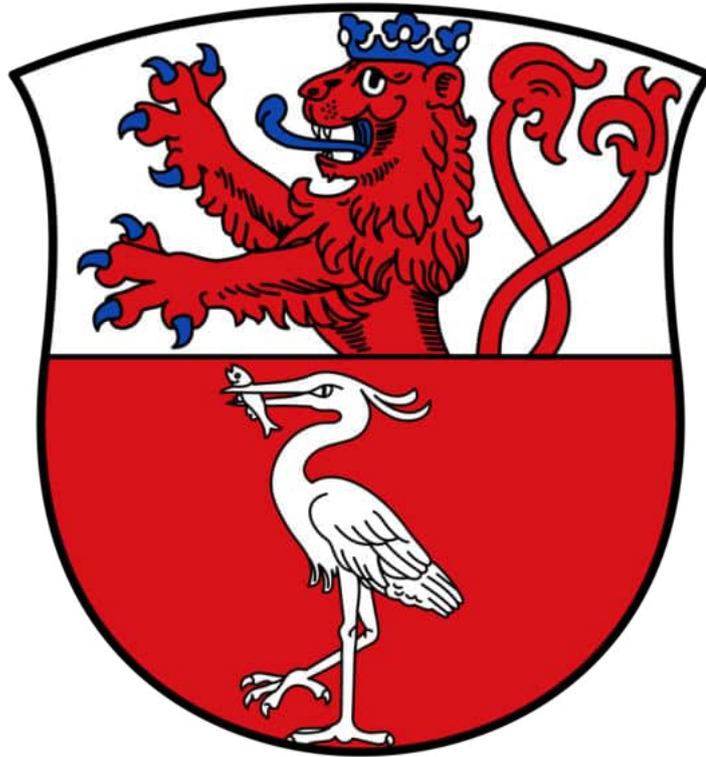


# GEMEINDE KÜR TEN



## Bebauungsplan Nr. 124 - Buchholzberg –

### Begründung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und die frühzeitige Beteiligung der Behörden  
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 07.11.2024

Ansprechpartner:

**Gemeinde Kürten**

Der Bürgermeister

Oliver Wiesner - Sachgebietsleiter

Gemeindeentwicklungsplanung und Umwelt

Karlheinz-Stockhausen-Platz 1

51515 Kürten

Telefon 02268 / 939 - 0

Telefax 02268 / 939-128

E-Mail [gemeinde@kuerten.de](mailto:gemeinde@kuerten.de)

Internet: [www.kuerten.de](http://www.kuerten.de)



Bearbeitet durch:

**Loth Städtebau und Stadtplanung**

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)

[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)

**LOTH**

Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Ziele der Planung	5
1.3. Verfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1. Stadträumliche Einbindung und Bestandssituation	7
2.2. Verkehrserschließung und -anbindung	8
2.3. Ver- und Entsorgung	8
2.4. Natur, Landschaft und Umwelt	8
2.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
2.6. Eigentumsverhältnisse	10
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>10</b>
3.1. Regionalplan	10
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	11
3.4. Landschaftsplanung	11
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>12</b>
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2. Konzeption des Bebauungsplanes	12
4.3. Ver- und Entsorgung	13
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.3. Bauweise	15
5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.5. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	15
5.6. Grünflächen	15
5.7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
6.1. Einfriedungen und Sichtschutzwände	16
6.2. Geländemodellierung	16

6.3.	Müllstandorte	16
6.4.	Anzahl Stellplätze	17
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
7.1.	Schutzgut Tiere	17
7.2.	Schutzgut Pflanzen	17
7.3.	Schutzgut Boden	17
7.4.	Schutzgut Wasser	18
7.5.	Kompensationsmaßnahmen	18
7.6.	Klimaanpassung	18
7.7.	Kampfmittel	18
7.8.	Denkmalschutz	18
7.9.	Einsichtnahme in technische Regelwerke	19
<b>8.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>20</b>
8.1.	Umweltbericht	20
8.2.	Artenschutz	21
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
9.1.	Planungs- und Standortalternativen	23
9.2.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	23
9.3.	Verkehr	23
9.4.	Natur, Landschaft, Umwelt	23
9.5.	Immissionen / Emissionen	24
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>25</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage des Planungsgebietes .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Plangebietes .....	7
Abbildung 4: Gefährdungspotenziale des Untergrundes für das Plangebiet .....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten .....	10
Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet LSG-4909-0006 .....	11

## Teil A Begründung

Zu dieser Begründung gehört der „Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten“, angefertigt vom Büro Mestermann Landschaftsplanung als Teil B der Begründung.

### 1. Einleitung

#### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Dürscheid im Stadtgebiet von Kürten.

Topographisch liegt das Plangebiet an einem Hang und steigt von ca. 170 m üNN im Südwesten auf ca. 200 m üNN im Nordwesten an.

Das ca. 1,16 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Engeldorf Flur 1 die Flurstücke 1854 (tlw.), 2835, 3100 und 3102.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden befindet sich eine größere Wiesen-/Weidefläche,
- im Osten befinden sich Brachflächen und im weiteren Verlauf Waldflächen,
- im Süden befinden sich Waldflächen und die Straße am Buchholzberg,
- im Westen befinden sich Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

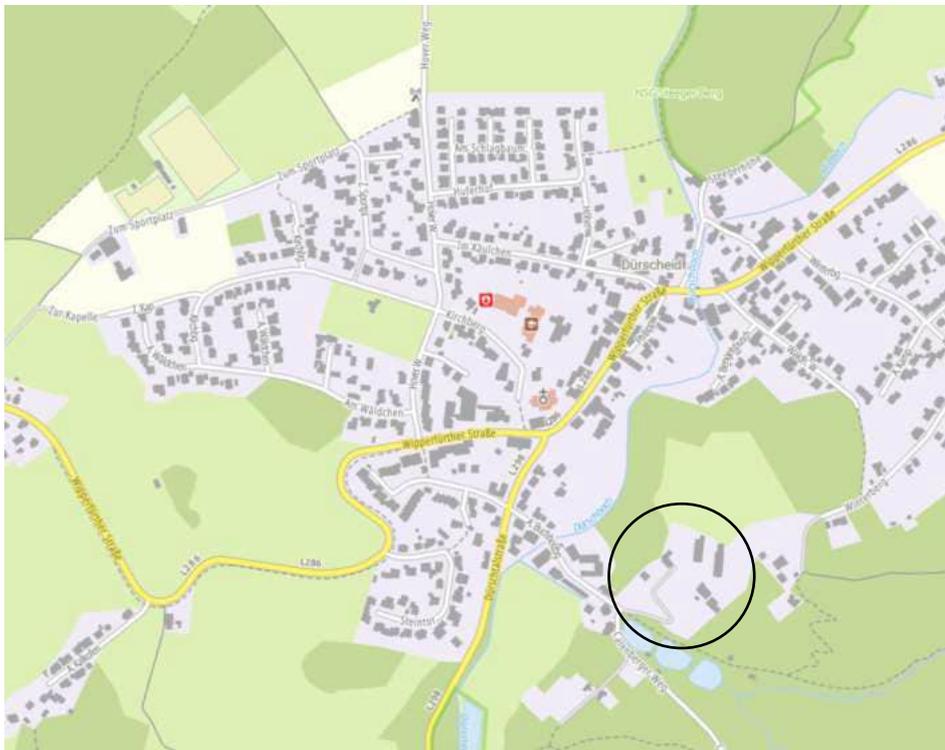


Abbildung 1: Räumliche Lage des Planungsgebietes  
(Quelle: Bezirksregierung Köln, 2024)

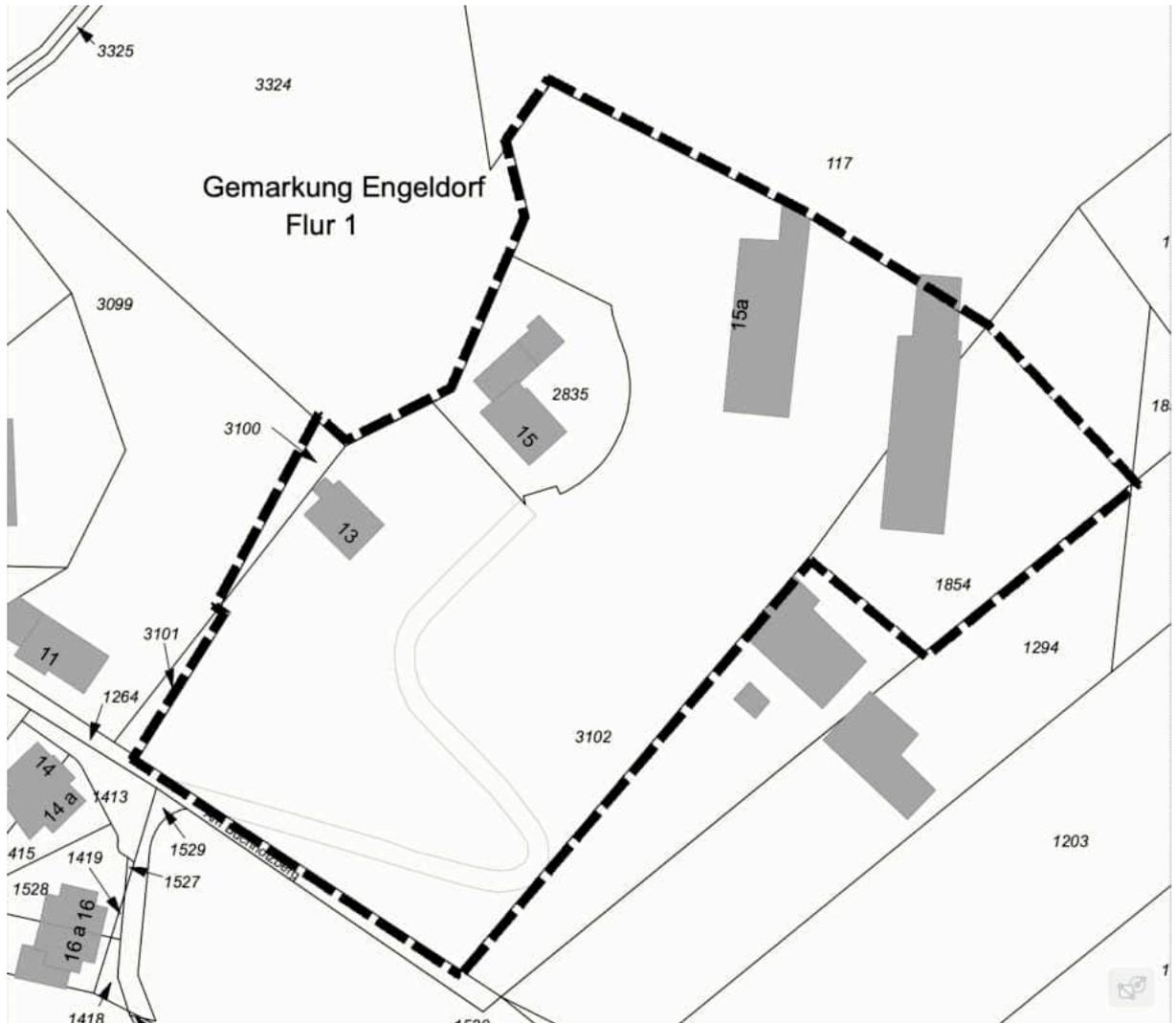


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Gemeinde Kürten)

## 1.2. Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 124 „Buchholzberg“ ist die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Bestandssituation. Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten in unterschiedlicher Weise genutzt. Derzeit befinden sich im Plangebiet zwei Wohnhäuser sowie zwei Lagerhallen, die durch einen gewerblichen Betrieb (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) genutzt werden. Es handelt sich somit um eine historisch gewachsene Gemengelage.

Von den ca. 11.650 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, sind derzeit lediglich ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen versehen. Aufgrund der bewegten Topografie und der damit verbundenen schwierigen Erschließungssituation soll durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert werden. Größere Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden.

### 1.3. Verfahren

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet haben bei der Gemeinde Kürten einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes eingereicht. Der Rat der Gemeinde Kürten hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 im Bereich „Buchholzberg“ beschlossen, um den vorhandenen Bestand zu sichern.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß § 2 (4) i. V. m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Es wird ein Umweltbericht zum Bebauungsplan angefertigt. Dieser bewertet die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die mit der Planung verbunden sind und ermittelt einen ggf. notwendigen Kompensationsbedarf. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten weist für das Plangebiet aktuell Wohnbauflächen aus. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll zu gemischten Bauflächen geändert werden. Daher wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Stadträumliche Einbindung und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dürscheid der Gemeinde Kürten. Das Plangebiet liegt am südlichen Randbereich des Ortsteils am Ende der Straße „Am Buchholzberg“. Das Plangebiet ist über einen längeren Privatweg erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Siedlungsbereiches zum Freiraum. Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind von heterogenen Nutzungen geprägt. Entlang der Straße „Am Buchholzberg“ befinden sich Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Garagen und Gewerbebetriebe. Östlich des Plangebietes, in etwa 70 m Luftlinie, befindet sich das Waldheim Dürscheid, welches als Gruppenhaus für Jugendfreizeiten, Klassenfahrten, Seminare oder Fortbildungen genutzt wird.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Plangebietes  
(Quelle: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, 2024)

Im Plangebiet befinden sich zwei Wohnhäuser sowie zwei Lagerhallen. Alle Gebäude im Plangebiet wurden bereits vor mehreren Jahrzehnten erbaut. Von den jetzigen Eigentümern werden die vorhandenen Hallen als Lagerhallen für Arbeitsgerät und -maschinen für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Alle vier Bestandsgebäude sind über den asphaltierten Privatweg erschlossen, welcher durch das Plangebiet verläuft. Südlich der Lagerhallen befindet sich eine Fläche, auf der ehemals Gebäude standen. Diese wurden abgerissen und die Flächen liegen brach. Die übrigen nicht bebauten Teile des Plangebietes sind Wiesen- und Böschungflächen, die zum Teil mit größeren Bäumen und Gehölzen bewachsen sind. Das Plangebiet weist einen steilen Anstieg in

Richtung Nordosten auf. Durch die Hanglage und den dichten Baumbewuchs sind die baulichen Anlagen im Plangebiet vom öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Buchholzberg“ aus kaum wahrzunehmen.

## 2.2. Verkehrserschließung und -anbindung

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße „Am Buchholzberg“. Von der öffentlichen Straße führt ein Privatweg in das Plangebiet und erschließt die vorhandenen Gebäude. Die Straße „Am Buchholzberg“ kreuzt in etwa 200 m Entfernung die Dürschtalstraße, welche die Hauptstraße des Ortsteils Dürscheid darstellt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der örtlichen Kirche in etwa 300 m Fußweg Entfernung.

## 2.3. Ver- und Entsorgung

### Gasversorgung

Die Wärmeversorgung der beiden Wohnhäuser im Plangebiet erfolgt über Flüssiggastanks. Die vorhandenen zwei Lagerhallen werden derzeit nicht beheizt.

### Wasserversorgung

Die zwei Wohnhäuser sind an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Zuge der Beteiligungsverfahren final zu klären. Die Lagerhallen besitzen aktuell keinen Wasseranschluss.

### Stromversorgung

Die vorhandenen Wohngebäude und die Lagerhallen sind an das Stromnetz angeschlossen. Es verlaufen Niederspannungskabel unterhalb der Erdoberfläche in privaten Grundstücksflächen, deren genaue Lage im Zuge der Beteiligungsverfahren final zu klären ist.

### Gewässerentsorgung

Die zwei Wohngebäude sind an das örtliche Abwassernetz angeschlossen. Die Lagerhallen besitzen keinen Wasseranschluss, sodass hier derzeit kein Abwasser anfällt. Das Niederschlagswasser wird im Gebiet verrieselt.

## 2.4. Natur, Landschaft und Umwelt

Der Zustand von Natur, Landschaft und Umwelt im Plangebiet wird ausführlich beschrieben im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, angefertigt durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung (Teil B der Begründung). Im Folgenden werden daher nur die wesentlichen Aspekte zu den Themen Natur, Landschaft und Umwelt aufgeführt.

### Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

**Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope.

**Fauna-/Flora- Habitat**

Im Plangebiet sowie in der Nähe des Plangebietes befinden sich keine FFH-Schutzgebiete bzw. keine Natura-2000 Gebiete.

**Untergrund / Bergbau**

Die Kartenanwendung „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ stellt für den Bereich der Planung verschiedene Ergebnisse dar. Demnach kann es im Plangebiet oder im Nahbereich sowohl einen bergbaubedingten Tagesbruch als auch eine verlassene Tagesöffnung geben. Zudem ist das Plangebiet als Karstgebiet ausgewiesen. Es besteht außerdem Erdbebengefährdung für das Plangebiet, wie für die gesamte niederrheinische Bucht.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Schwefelkies und Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Luther“. Im Planbereich ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert.

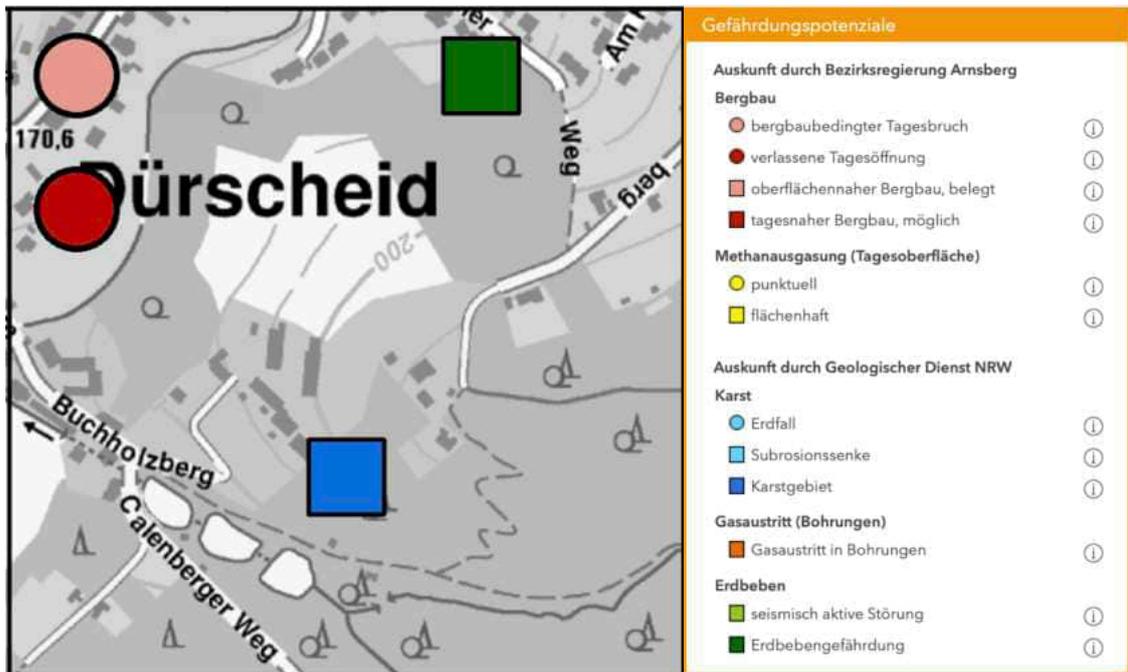


Abbildung 4: Gefährdungspotenziale des Untergrundes für das Plangebiet  
(Quelle: Land Nordrhein-Westfalen, 2024)

**2.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

**Baudenkmäler**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kultur- gutverzeichnisses.

**Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

## 2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum. Die Eigentümer haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1. Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan, Teilabschnitt Köln legt für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Diese Festlegung steht der geplanten Ausweisung als Mischgebiet nicht entgegen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche deklariert. Die angestrebte Nutzung als Mischgebiet entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Eine entsprechende Anfrage gem. § 34 LPlG wurde bereits bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 05.09.2023 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden.

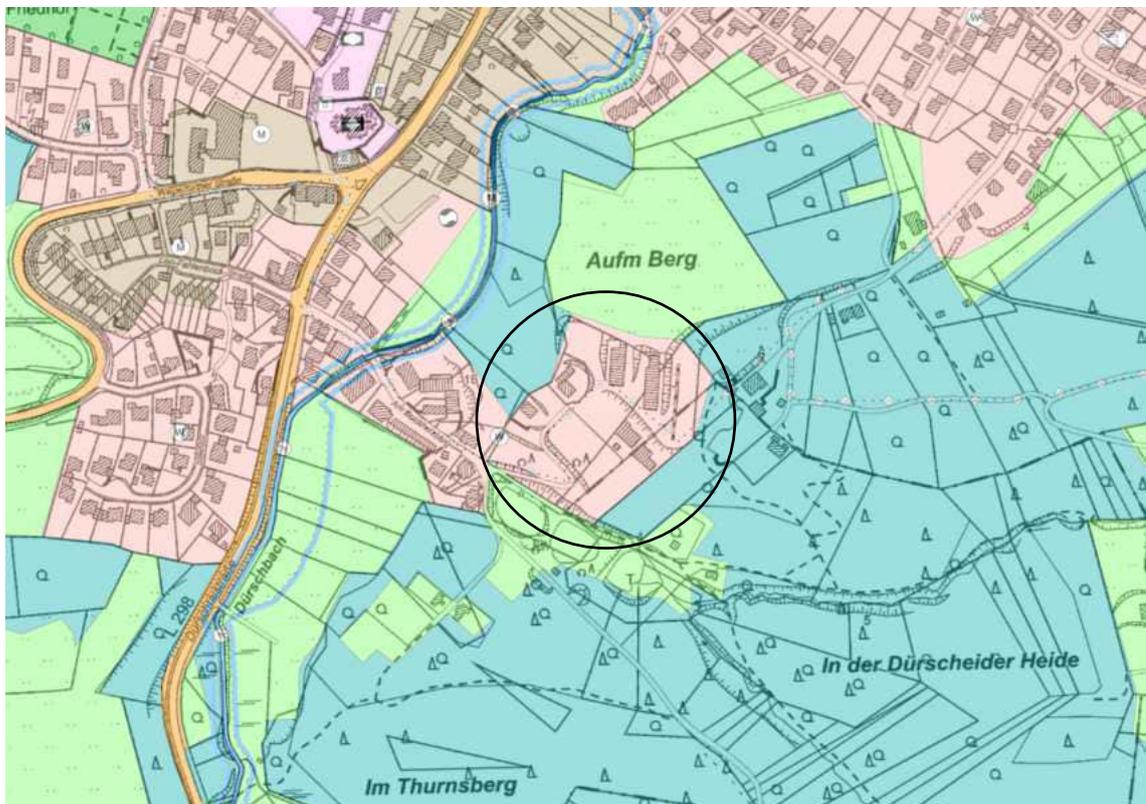


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten  
(Quelle: Geodatenmanagement Rheinisch-Bergischer Kreis, 2024)

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliches Baurecht in Form eines Bebauungsplanes existiert für das Plangebiet bisher nicht. Das Plangebiet wurde bislang als Außenbereich bewertet, in welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB bemisst. Die vorhandenen Gebäude wurden bei ihrem Bau nach § 35 BauGB zugelassen.

### 3.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kürten, ist jedoch nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Umgebend liegt das temporäre Landschaftsschutzgebiet 2.2-4. „Bergische Hochfläche um Kürten südl. Biesfeld.“ Auch Entwicklungsziele werden nicht dargestellt.

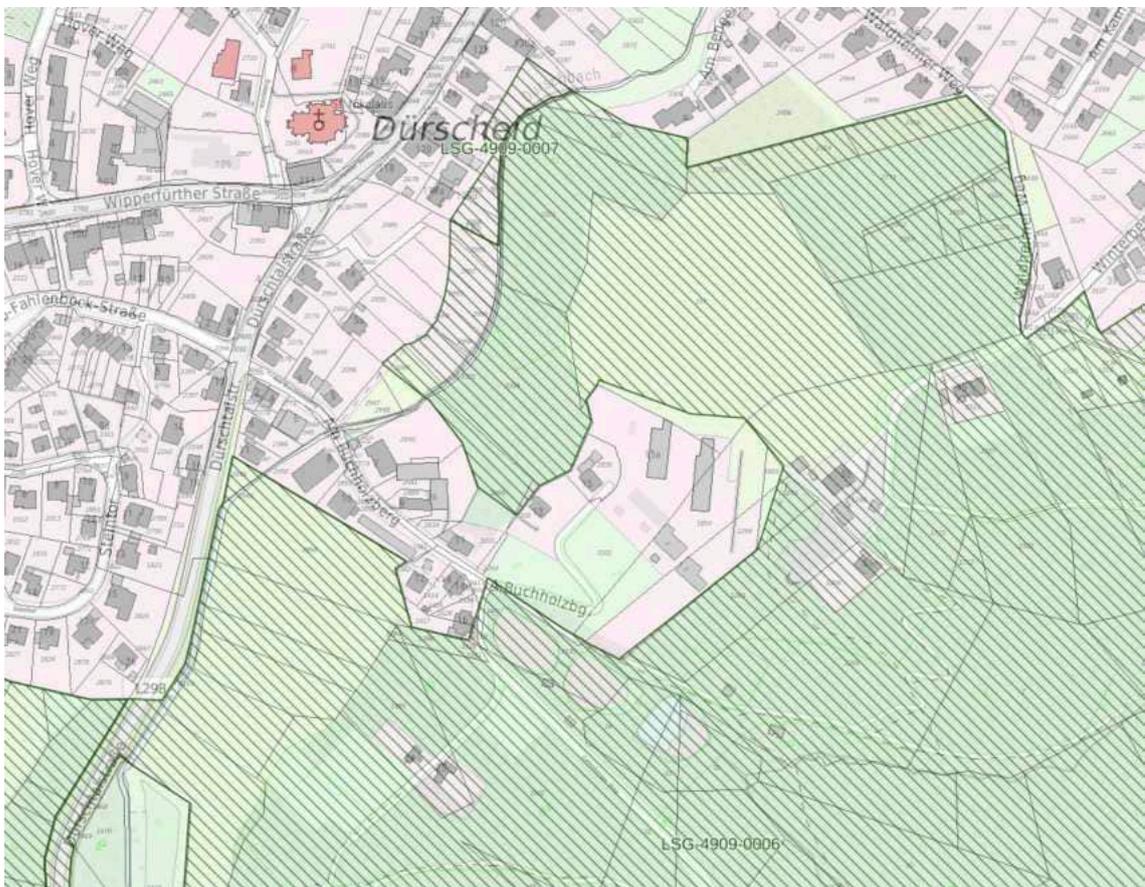


Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet LSG-4909-0006

(Quelle: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, 2024)

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Bestandssituation im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Der vorhandene Mischgebietscharakter soll erhalten bleiben. Eine Nachverdichtung im Plangebiet ist, insbesondere aufgrund der steilen Hanglage und der damit verbundenen schwierigen Erschließungssituation, nicht vorgesehen. Eine Nutzungsintensivierung der Flächen ist nicht beabsichtigt.

### 4.2. Konzeption des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befinden sich zwei Wohnhäuser sowie zwei Lagerhallen, die von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt werden. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Für die bebauten Bereiche sollen daher im Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt werden.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungskapazitäten, der Topografie des Geländes und der Lage des Plangebietes am Ortstrand soll der Bebauungsplan den Bestand sichern, aber dabei keine deutliche Nutzungsintensivierung im Plangebiet herbeiführen. Es wird daher eine innere Gliederung des Mischgebietes vorgenommen. Bei kleineren Mischgebieten sind in der Rechtsprechung der Ausschluss der Wohnnutzung in einem Teil des Gebietes oder sogar die Aufteilung in einen Gewerbe- und einen Wohnanteil als mit dem Gebietscharakter eines Mischgebietes vereinbar angesehen worden.

Im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser (Hausnummern 13 & 15) sollen daher auch zukünftig lediglich Wohngebäude, Büro- oder Geschäftsgebäude zulässig sein. Die Baugrenzen sind eng am vorhandenen Bestand orientiert und die maximale Gebäudehöhe aus dem Bestand abgeleitet. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Dies dient der Beschränkung des Ziel- und Quellverkehrs aufgrund der eingeschränkten Erschließungskapazitäten des Gebietes.

Im Bereich der zwei Lagerhallen, die gewerblich genutzt sind, sollen zukünftig weiterhin nur sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig sein. Die Baugrenzen sind eng am vorhandenen Bestand orientiert. Zur Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen wurden die Höhen der Bestandsgebäude vermessen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet beibehalten werden. Die Bestandsgebäude weisen folgende Firsthöhen auf:

Hausnummer 13	192,25 m ü NHN
Hausnummer 15	196,79 m ü NHN
Hausnummer 15a	202,68 m ü NHN
Lagerhalle (ohne Hausnummer)	207,32 m ü NHN

Die vier Gebäude werden durch einen Zufahrtsweg erschlossen. Diese vorhandene private Zufahrt zu den Gebäuden, die durch das Plangebiet verläuft, wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt, um die Erschließung der Teilbereiche zu sichern.

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um Wiesen-, Brach- und Böschungsflächen, die in ihrem vorhandenen Zustand verbleiben sollen. Der vorhandene Baumbestand entlang der Zufahrt soll erhalten bleiben. Daher wird die Erhaltung der Gehölze festgesetzt. Der ökologische Ist-Zustand der Flächen bleibt somit mindestens erhalten.

#### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet verändert sich durch die Planung nicht. Es ist bekannt, dass im Plangebiet Niederspannungsleitungen, Abwasserleitungen und Telekommunikationsleitungen unterhalb der Erdoberfläche verlaufen. Die genaue Lage soll im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ermittelt werden. Anschließend sollen, falls notwendig, in der Planzeichnung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Zusätzlich wären die Leitungen dann privatrechtlich in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

##### **Abwasser/ Schmutzwasser**

Die Ableitung des Abwassers der beiden Wohnhäuser erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Die beiden Lagerhallen sind nicht ans öffentliche Leitungsnetz angebunden. Abwasser entstehen somit nicht.

##### **Trinkwasserversorgung**

Die zwei Wohngebäude im Plangebiet sind an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die beiden Lagerhallen sind nicht ans öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

##### **Niederschlagswasser**

Der Verrieselung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist Vorrang vor der Einleitung in die Kanalisation einzuräumen. Im Bestand wird das Niederschlagswasser der Wohnhäuser teils in die Kanalisation eingeleitet und teils im Gebiet verrieselt. Das Niederschlagswasser der Lagerhallen wird vollständig im Gebiet verrieselt.

##### **Stromversorgung**

Die Gebäude im Plangebiet sind an das Stromnetz angeschlossen.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Teilbereichen des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

In den Teilbereichen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 und MI 4 sind ausschließlich sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, die Bestandssituation im Plangebiet dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzungen sind nur geringe Veränderungen an der Bestandssituation möglich. Aufgrund der beschränkten Erschließungskapazitäten, der Lage am Ortsrand und der stark ansteigenden Topografie im Plangebiet, soll eine Nutzungsintensivierung vermieden werden. Die Bereiche MI 3 und MI 4 sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden, während die Bereiche MI 1 und MI 2 vor allem durch das Wohnen geprägt bleiben sollen.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 und § 19 BauNVO

#### Grundflächenzahl

gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebieten wird auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, da sichergestellt werden soll, dass es zu keinen größeren zusätzlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet kommt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen je Baufenster ist in Metern über Normalhöhennull angegeben.

Für jedes der vier Baufenster ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNHN angegeben. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen einerseits die vorhandene Topografie des Geländes und andererseits die vorhandenen Gebäudehöhen. Die Bestandsgebäude weisen folgende Firsthöhen auf:

Hausnummer 13	192,25 m ü NHN
Hausnummer 15	196,79 m ü NHN
Hausnummer 15a	202,68 m ü NHN
Lagerhalle ohne Hausnummer	207,32 m ü NHN

### 5.3. Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In den Mischgebieten (MI 1 – MI 4) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise soll der Gebietscharakter im Plangebiet erhalten werden.

### 5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient der erforderlichen Beschränkung des Ziel- und Quellverkehrs aufgrund der eingeschränkten Erschließungskapazitäten des Gebietes. Lediglich im MI 1 und MI 2 sind Wohnnutzungen zulässig.

### 5.5. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ dient als Erschließung für das Plangebiet.

Der vorhandene Erschließungsweg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. So wird die Erschließung der vorhandenen Grundstücke und Gebäude gesichert.

### 5.6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### **Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten und Freibereiche“**

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten und Freibereiche" festgesetzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen mit Baum und Gehölzbestand aus, die erhalten bleiben sollen.

## 5.7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Die Böschungsf Flächen entlang der Zufahrt im Plangebiet sind zum Teil dicht mit Gehölzen bewachsen. Das Wurzelwerk dient auch dem Schutz vor Erosion, weshalb der Erhalt und bei Abgang der Ersatz der Gehölze vorgeschrieben wird.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

### 6.1. Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Einfriedungen und Sichtschutzwände mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

### 6.2. Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrenze ist jegliche Form von Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundenen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

### 6.3. Müllstandorte

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.

## 6.4. Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen.

# 7. Hinweise

## 7.1. Schutzgut Tiere

Zum Schutz von Tieren sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## 7.2. Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

## 7.3. Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

#### 7.4. Schutzgut Wasser

Zum Schutz von Gewässern und des Grundwassers sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

#### 7.5. Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 5.841 Biotopwertpunkte erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss rechtlich zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde Kürten zu sichern.

#### 7.6. Klimaanpassung

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich die Umsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie spiegelnde Oberflächen zu vermeiden. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden.

#### 7.7. 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.

#### 7.8. 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.

### **7.9. 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-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.

## 8. Umweltbelange

### 8.1. Umweltbericht

Es wurde ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Bericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden nachfolgend verkürzt dargestellt:

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden in der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen, wenn die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen eingehalten bzw. umgesetzt werden:

#### Schutzgut Tiere

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

#### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

#### Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

#### Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 5.841 Biotopwertpunkte erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss rechtlich zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde Kürten zu sichern.

## **8.2. Artenschutz**

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Beitrag dokumentiert die Durchführung einer Artenschutzvorprüfung (ASP I). Der Beitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt. Die Ergebnisse des Berichtes werden nachfolgend verkürzt dargestellt:

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Laubwälder
- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken

- Vegetationsarme oder -freie Biotope
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden
- Brachen

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4909 „Kürten“, Quadrant 3 erbringt Hinweise auf 17 Vogelarten die als planungsrelevant gelten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 23. Januar 2024 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet.

#### Häufige und weit verbreitete Arten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Planungsrelevante Arten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten sind keine Inanspruchnahmen von Gehölzen oder Abbruch von Gebäuden vorgesehen, da über den Bebauungsplan der Bestand gesichert werden soll. Der Gehölzbestand wird über die Festsetzung von Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten und Freibereiche“ sowie der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen dauerhaft im Plangebiet erhalten bleiben.

Sollten zukünftig Gebäudeumbauten oder Gebäudeabbrüche erfolgen, ist den artenschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung zu tragen und es kann notwendig werden, eventuelle Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten löst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den baulichen Bestand im Plangebiet zu sichern. Alle Gebäude im Plangebiet wurden bereits vor mehreren Jahrzehnten errichtet. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen bzw. Erweiterungen des baulichen Bestandes zulassen, ist generell mit geringen Auswirkungen der Planung zu rechnen.

### **9.1. Planungs- und Standortalternativen**

Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, der bereits bebaut ist. Durch den Bebauungsplan soll der vorhandene Bestand gesichert werden. Eine Nachverdichtung durch die Errichtung weiterer Gebäude im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Auf die vorhandenen Grün- und Freiflächen soll nicht zugegriffen werden. Somit ist die Suche nach Planungs- und Standortalternativen mit geringeren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft obsolet.

### **9.2. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Buchholzberg“ und der Nutzung als Mischgebiet werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

### **9.3. Verkehr**

Durch den Bebauungsplan werden keine Veränderungen an der Verkehrssituation im Plangebiet vorgenommen. Mit negativen Auswirkungen auf das öffentliche Verkehrsnetz ist daher nicht zu rechnen.

### **9.4. Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden anhand einer Umweltprüfung sowie anhand einer Artenschutzprüfung der Stufe I durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung ermittelt (siehe Kap. 8). Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen, wenn die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen eingehalten bzw. umgesetzt werden.

### 9.5. Immissionen / Emissionen

Der Bebauungsplan löst keine unmittelbaren Veränderungen der Emissions-/ bzw. Immissionssituation im Plangebiet aus. Das Plangebiet wird derzeit bereits gemischt genutzt. Durch die Planung entstehen keine Konflikte des Immissionsschutzes.

## 10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiete gesamt	5.442
Private Grünflächen gesamt	5.230
Private Verkehrsfläche	984
Flächen gesamt	11.656

## 11. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Winterberg abgeschlossen.

## 12. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

## 13. Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln (2024): TIM-Online (abgerufen von: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>)

Geodatenmanagement Rheinisch-Bergischer Kreis (2024): [https://experience.arcgis.com/experience/af1f12d595d24c38a625daf9f6193687/page/Flächennutzungsplan/Land Nordrhein-Westfalen](https://experience.arcgis.com/experience/af1f12d595d24c38a625daf9f6193687/page/Flächennutzungsplan/Land%20Nordrhein-Westfalen)

Land Nordrhein-Westfalen (2024): Gefährdungspotenziale des Untergrundes. (abgerufen von: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))

Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): GEOportal NRW (abgerufen von: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>)

## 14. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 „Buchholzberg“ der Gemeinde Kürten, Mestermann Landschaftsplanung, 2024.