

# **Begründung**

## **zum**

### **Bebauungsplan Nr. 105**

### **„Bereich der Burg Stammeln“**

#### **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Am nordwestlichen Ortsrand von Heppendorf befindet sich im bisherigen Außenbereich angrenzend an die denkmalgeschützte Burg Stammeln ein landwirtschaftlich geprägter Betrieb, der Pensionspferdehaltung und Pferdezucht betreibt. Auf Grund der sportlichen Aktivitäten der Pferdehalter entwickelt sich das Anwesen immer mehr zu einer Reitsportanlage, deren Zulässigkeit als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich in Frage gestellt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan und den hier getroffenen Festsetzungen soll die zulässige Nutzung im Planbereich - insbesondere unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Denkmalpflege und der Landwirtschaft sowie der Interessen der Eigentümer und Nutzer der Anlage - eindeutig festgelegt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die unter Denkmalschutz stehende, restaurierte Burganlage wird zu Wohnzwecken genutzt.

Im Obergeschoss der vorhandenen Reithalle befindet sich ein Aufenthaltsraum für Reiter, der bereits heute auch von Wanderern und Radfahrern gerne besucht wird. Dieses bisherige „Reiterstübchen“ soll zukünftig als allgemein zugängliche Schank- und Speisewirtschaft (Ausflugslokal) mit ca. 50 Sitzplätzen betrieben werden.

Auch für diese Nutzungen soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage bilden.

Mit seinem Reitsportangebot, dem geplanten Ausbau der Freizeitgastronomie und dem Erhalt der durch die Burganlage geprägten Kulturlandschaft stellt das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet eine Maßnahme im Sinne der vom Rhein-Erft-Kreis angestrebten Tourismusförderung im Erlebnisraum Rhein-Erft dar. Inso-

weit besteht auch ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bereich der Reitsportanlage und der Burg Stammeln war im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf aus dem Jahre 1978 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der am 16.07.04 in Kraft getreten ist, wurde hier Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in verbindliches Bau- und Planungsrecht umgesetzt werden.

## **2. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist ca. 1,68 ha groß und wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ ausgewiesen.

Das Sondergebiet beinhaltet die vorhandene Reithalle, die Stallungen, Übungsplätze, Parkplätze und die Burg Stammeln mit der angrenzenden Hofanlage. Alle vorhandenen Gebäude liegen innerhalb überbaubarer Flächen, die so durch Baugrenzen begrenzt werden, dass bis auf zusätzliche Garagen, für die es schon eine Baugenehmigung gegeben hat, keine weiteren Baurechte über den Bestand hinaus entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Stammelner Straße, die endgültig ausgebaut ist und daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgeschrieben. Eine max. zweigeschossige Bebauung ist zulässig. Auf gestalterische Festsetzungen konnte verzichtet werden, da bis auf die Garagen alle Baumöglichkeiten bereits ausgeschöpft sind und durch das Baudenkmal bzw. den damit verbundenen Umgebungsschutz die Denkmalbehörden ohnehin Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen bei möglichen Umbauten nehmen können.

Das Sondergebiet wird im Bereich der Burg als SO1 - Gebiet so differenziert, dass hier das Wohnen zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der derzeit ausgeübten Nutzung. In das SO 1 einbezogen ist auch eine Fläche für die erforderlichen Garagen. Ein Teilbereich der Reithalle (in einer Tiefe von 7 m) wird als SO2 – Gebiet festgesetzt, in dem eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist.

Der Reithalle vorgelagert ist eine Fläche die durch entsprechende Signatur als Fläche für Stellplätze in einer Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde.

Durch textliche Festsetzungen wird im gesamten Plangebiet der Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes gesichert.

## **3. Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises, der hier zum Schutz der parkartigen Gärten,

der Gehölze, der Ruderalfluren, der Obstgärten, des Teiches, der Winterlinden-Allee, des Grünlandes und der Hecken an der Burg Stammeln den geschützten Landschaftsbestandteil (LB 2.4 – 72) ausweist. Hierbei handelt es sich um einen Objektschutz und nicht um einen Flächenschutz, wobei Landschaftselemente auch eine flächenhafte Ausdehnung haben können.

Im Vorfeld der Planung hat daher der Rhein-Erft-Kreis auf Anfrage bereits mitgeteilt, dass gegen die Ausweisung des Sondergebietes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn nur die Gebäude und die befestigten Flächen in das SO –Gebiet einbezogen werden. Gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird außerdem festgesetzt, dass der im Plangebiet vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist. Das gilt insbesondere im Bereich der Randbepflanzung der festgesetzten Stellplatzflächen.

Mit dem Bebauungsplan werden bis auf die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen, für die es bereits eine Baugenehmigung gab, keine neuen Baurechte begründet.

In der Baugenehmigung zur Errichtung von Garagen auf der im Bebauungsplan im SO1 festgesetzten Fläche (Nachtragsgenehmigung des Rhein-Erft-Kreises vom 27.03.1998) ist die Auflage enthalten, am bisherigen Standort einer zur Verbesserung des Landschaftsbildes abgerissenen Garage im Park der Burg 2 Obstbäume und an anderer Stelle innerhalb der Parkanlage in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde 8 Obstbäume anzupflanzen. Diese Auflage wird als Festsetzung zur Kompensation des Eingriffs in den Bebauungsplan übernommen.

Die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erübrigt sich daher.

#### **4. Abwasserbeseitigung**

Die vorhandenen Gebäude und die versiegelten Flächen sind an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen, der das Schmutzwasser und zum Teil das Niederschlagswasser der Kläranlage Kenten zuleitet. Große Teile des auf den Dachflächen der Hallen anfallenden Niederschlagswassers werden auf dem Grundstück versickert bzw. in den vorhandenen Teich eingeleitet.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da alle Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind, würde eine weitergehende getrennte Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers einen technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand erfordern, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen zur Anwendung des § 51a Abs. 4 LWG gegeben sind. Eine Festsetzung, die zwingend die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vorschreibt, ist daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

## 5. Denkmalpflege

Die Burg Stammeln ist in der Denkmalliste der Gemeinde Elsdorf als Bau- und Bodendenkmal eingetragen.

Das Bodendenkmal (BM 009) umfasst das Burggebäude mit der Hofanlage und nordöstlich angrenzende Flächen, die nicht mehr im Plangebiet liegen. Schutzzweck ist u.a. der Erhalt des vorhandenen Grabenrestes im Denkmalbereich. Im Bebauungsplan ist das Bodendenkmal als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt ausgewiesen. Bodeneingriffe im Schutzbereich bedürfen nach Abstimmung mit dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege der vorherigen Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde. Als Bodeneingriffe gelten z.B. Baumaßnahmen mit Fundamentierungen, das Ausheben von Gruben, Planierungen, Überschüttungen, Tiefpflügen oder Ausroden von Bäumen.

Bei der Ausweisung des Denkmalbereichs handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB, die auch die als Baudenkmal unter Schutz gestellten Burganlage beinhaltet. Bauliche Veränderungen sind an diesem Baudenkmal ebenfalls nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde unter Beteiligung des Rhein. Amtes für Denkmalpflege zulässig.

## 6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u.a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr UVP-pflichtig bzw. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Da die Gesamtgröße des geplanten Sondergebietes ca. 16.800 m<sup>2</sup> beträgt und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt ist, werden beide Schwellenwerte nicht erreicht, so dass weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen ist.

## 7. Besondere Bauvorschriften im Gründungsbereich

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist im östlichen Teil des Plangebietes, der im Bebauungsplan als Bereich gekennzeichnet wurde, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18

196 „Erd – und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

#### **8. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und mögliche Kosten**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen oder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Somit entstehen auch keine Kosten, die nach dem Baugesetzbuch auf die Anlieger umzulegen wären.

Aufgestellt im Mai 2004  
Überarbeitet im September 2004

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
Fachbereich IV – Bauen, Planung und Umwelt