

Kreisstadt Siegburg

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 73/5

Plangebiet: Bereich nördlich des Schwarzdornweges im Stadtteil Kaldauen

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 10.09.2019 wurde seitens eines privaten Grundstückseigentümers, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohnbauprojekt im Siegburger Stadtteil Kaldauen beantragt. Das rund 1500 qm große Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 36, 38 und 40, nördlich des im Jahr 2019/2020 errichteten Schwarzdornweges. Der Antragsteller plant die Realisierung von 2 Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern als Einzel- oder Doppelhaus. Die Grundstücke werden über den Schwarzdornweg erschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Umweltprüfung hat für alle Schutzgüter (Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Klimawandel/ Luft, Landschaft, Mensch/ menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kulturgüter/ Kulturelles Erbe/ Sachgüter) folgendes ergeben.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass es für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt“ und „Boden“ zu teilweise erheblichen, bei dem Schutzgut „Klima, Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sowie „Luft“ zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Kumulierende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, die zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung der betroffenen Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar.

Die Bilanzierung ergibt, dass bei Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen, durch das Vorhaben dennoch insgesamt ein Verlust von 5.274 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht. Zur Kompensation der Eingriffe durch den BP 73/5 wird in einem Umfang von 5.274 Ökologischen Wertpunkten auf das Ökokonto der Stadt Lohmar zurückgegriffen.

Durch die Realisierung der Planung kommt es auf einer Fläche von max. 534 m² zu Neuversiegelung von anthropogenen Böden. Dieser Eingriff ist als erheblich, jedoch nicht als ausgleichspflichtig anzusehen. Für die Ermittlung des Eingriffs in das Bodenpotenzial wurde das Bodenbewertungsverfahren Modell „Oberberg“ (Untere Bodenschutzbehörde Oberbergischer Kreis & Amt für Planung, Mobilität und Regionale-Projekte Oberbergischer Kreis 2018) zugrunde gelegt, welches bei der Betroffenheit von anthropogenen Böden keine Ausgleichsverpflichtung vorsieht.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden nur von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Abwasser

Hinweise der Stadtbetriebe Siegburg AöR (Fachbereich Abwasser) zur Kanalisation wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Fluglärm

Die Anregungen der Flughafen Köln/Bonn GmbH zu den Themen Nachtschutzgebiet, LAI-Planungszone, Bauschutzbereich des Flughafens, Schallschutz sowie Vermeidung von Nutzungskonflikten wurden berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden vorhandene Geräuschimmissionen untersucht und ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es wurden Hinweise zum Thema Fluglärm sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz und bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Einschränkungen bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke/ Bauverbot gem. Fluglärngesetz) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Erneuerbare Energien, Anpassung an den Klimawandel, Altlasten, Bodenschutz

Die Anregungen und Hinweise der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises zu den v.g. Themen wurden berücksichtigt.

Im Plangebiet ist der Einsatz von erneuerbaren Energien vorgesehen. Das Thema wird in der Planbegründung behandelt. Im Textteil des Bebauungsplanes ist ein Hinweis enthalten.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt. Geprüft wurde, welche erheblichen Umweltauswirkungen sich unmittelbar aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/5 ergeben können und welche erheblichen Einwirkungen im Geltungsbereich aus der Umgebung zu erwarten sind. Der Entfall von Grünfläche im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

Im Plangebiet sollen vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden. Außerdem wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Das Thema wird in der Planbegründung, Teil I und Teil II (Umweltbericht) und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt. In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis aufgenommen. Die Untersuchungsberichte sind der Planbegründung als Anlage beigefügt.

Für die Ermittlung des Eingriffs in das Bodenpotenzial wurde das Bodenbewertungsverfahren Modell „Oberberg“ zugrunde gelegt. Die Ergebnisse werden in der Planbegründung, im Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt.

In einer Größenordnung von ca. 534 m² erfolgt eine Neuversiegelung von Boden. Auf einer Fläche von ca. 1.059 m² sind Veränderungen der Bodenschichten zu erwarten.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurden auf dem gesamten Untersuchungsgelände Auffüllungen mit Mutterboden und Sand sowie in Teilbereichen Fremdmaterialien mit z.B. Ziegelbruch, Mörtel, Plastik, Braunkohlen gefunden. Darüber hinaus liegt Gartennutzung vor. Es ist von anthropogenen Böden innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen, die nicht ausgleichspflichtig sind.

Insgesamt ergibt sich durch den Eingriff in die Biotopfunktionen ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 5.274 ökologischen Wertepunkten.

3.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Überschreitung von Baugrenzen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäudevorsprüngen und Terrassen wurde vom Vorhabenträger angeregt, geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche vorzunehmen. Der Anregung wurde entsprochen.

Die wesentlichen Ergebnisse der 2. Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis der Stadtbetriebe Siegburg AöR (Fachbereich Abwasser) aufgenommen bezüglich der Verwendung von Metalldächern in Verbindung mit möglichen Beeinträchtigungen eines nahegelegenen Bachlaufes.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Grundwasserschutz,

Die Anregungen und Hinweise der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises zu den v.g. Themen wurden berücksichtigt. In den Textteil des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Außenbeleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und zum Grundwasserschutz aufgenommen.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Mittels des Bebauungsplanes wird eine maßvolle Nachverdichtung am Ende der neuen Erschließungsstraße „Schwarzdornweg“ ermöglicht. Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum des unter Pkt. 1 genannten privaten Grundstückseigentümers. Die Bebauung mit 2 Wohngebäuden (Einzel- oder Doppelhaus) orientiert sich an der kleinteiligen Wohnbebauung entlang des Rotdornweges und des Schwarzdornweges. Weitere Standort-Alternativen bestehen nicht.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 73/5 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.07.2021 im städtischen Amtsblatt ist der Bebauungsplan Nr. 73/5 in Kraft getreten.

Siegburg, 16.07.2021

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz