

**Beschlussvorlage Nr. 44/2023 - öffentlich -**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	23.05.2023	3.
Haupt- und Finanzausschuss	25.05.2023	5.
Rat	01.06.2023	5.

**Tagesordnungspunkt:**

**4. vereinf. Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 "Op de Högt II" hier: Aufstellungsbeschluss**

**1. Sachverhalt:**

**1. Anlass und Ziele der Planung**

Mit dem bereits seit dem 04.05.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ hat die Gemeinde Bedburg-Hau am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hasselt südlich der Straße Op de Högt und westlich der Straße Friedenspfad das Ziel verfolgt, die Nachfrage nach neuem attraktiven Wohnraum zu decken, dabei dem ländlichen Charakter der Umgebung zu entsprechen und aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Arrondierung der im Süden und Westen bereits vorhandenen Wohnbebauung nahe dem Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich jedoch die Wohnflächenbedarfe und – vorstellungen geändert. Dies wurde insbesondere durch die Covid 19-Pandemie verstärkt. Es besteht zunehmend der Wunsch, seine Freizeit im familiären Umfeld auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Die Menschen treffen sich in kleineren Gruppen verstärkt privat. Damit einher geht auch der Wunsch, sein Grundstück bzw. die Terrasse wetterunabhängig nutzen zu können oder einen Sommer- bzw. einen Wintergarten zu errichten. Der Wintergarten und der Sommergarten gelten gem. aktuellem Recht als Erweiterung des Wohnraums. Sie unterscheiden sich dahingehend, dass der Sommergarten keine seitlich starren Elemente aufweist wie der Wintergarten, sondern verschiebbare Elemente, so dass die Luft im Sommer zirkulieren kann und ein Kühleffekt entsteht. Eine Terrassenüberdachung darf nach heutigem Rechtsstand der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW mit Stand 2018) verfahrensfrei mit einer Tiefe von 4,50 errichtet werden und Wintergärten mit einer Brutto-Grundfläche bis max. 30 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebiet soll weiterhin attraktiv bleiben und ein Leerzug vermieden werden, weshalb der Bebauungsplan um eine textliche Festsetzung ergänzt werden soll, die eine moderate Regelung zur Errichtung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten als Reaktion auf die veränderten Wohnansprüche umfasst. Mit der beabsichtigten Änderung ist durch die zu ergänzende Festsetzung zur Einhaltung der im Übrigen bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährleistet, dass die vorhandene aufgelockerte Baustruktur am Siedlungsrand von Hasselt im gesamten Plangebiet erhalten bleibt.

**2. Lage des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ vollständig. Das Plangebiet liegt in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteils Hasselt und umfasst eine Fläche von rd. 1,39 ha. Im Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Schneppenbaum, in Flur 19 folgende Flurstücke: 196, 202, 206, 208, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 378, 379, 386 und 387.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Op de Högt“ (Flur 19, Flurstücke 145-152, 155, 157, 163, 164, 160, 219, 226, 227)
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Friedenspfad“ (Flur 36, Flurstück 148)
- Im Süden durch eine angrenzende Wohnbebauung und die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchweg“ (Flur 36, Flurstück 150; Flur 19, Flurstück 380)
- Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Op de Högt“ (Flur 19, Flurstücke 196-197).

Der räumliche Geltungsbereich ist geometrisch eindeutig entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Der beigegefügte rechtskräftige Bebauungsplan zeigt die Lage des Plangebiets.

### **3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 nahezu vollständig mit jeweils im Privateigentum befindlichen ca. 20 Einzelhäusern bebaut, die von den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen „Op de Högt“ im Norden, „Friedenspfad“ im Osten, „Kirchweg“ im Süden und innerhalb des Plangebietes über die „Op de Högt“ und den „Friedenspfad“ verbindende öffentliche Straße „Högtkamp“ mit einem westlich angrenzenden Stichweg erschlossen werden.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt eine öffentliche Grünfläche, die als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient.

Östlich und südlich ist das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Nordöstlich befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Darüber hinaus ist die weitere Umgebung im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und Betriebe gekennzeichnet.

### **4. Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan**

In dem aus dem Landesentwicklungsplan NRW entwickelten Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor. Der Ortsteil Hasselt ist im Wesentlichen von zwei Landschaftsschutzgebieten umschlossen, die durch die beabsichtigte Planung nicht tangiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **5. Bebauungsplanverfahren**

Für das Plangebiet regelt der Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“, mit Rechtskraft vom 04.05.2007, Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht nicht der Darstellung. Der Bebauungsplan wurde insgesamt bereits dreimal zugunsten neu festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen geändert.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB). Dies ist möglich, da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben als zulässig vorbereitet und begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hinweispflicht für die betroffene Öffentlichkeit gilt gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2aBauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 a Abs. 1 BauGB und §10 a Abs. 1 abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **6. Auswirkungen auf das Klima**

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ hat keine Auswirkungen auf das Stadtklima oder das globale Klima, da der Planbereich fast vollständig bebaut ist. Das Kleinklima kann durch die potentiell ermöglichte zusätzliche Versiegelung dahingehend beeinflusst werden, dass sich im Sommer die versiegelte Fläche stärker erhitzt im Vergleich zu einer nicht versiegelten Fläche. Da aber das Gebiet von einer stark aufgelockerten Bebauung geprägt ist und die durch Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten entstehende zusätzliche Versiegelung nur marginal ist, sind keine Maßnahmen zu ergreifen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

## **7. Kosten**

Für die Gemeinde Bedburg-Hau entstehen Kosten aufgrund der Durchführung einer Artenschutzvorprüfung. In den Bestandsgebäuden sind bestimmte Arten wie die Zwergfledermaus oder der Mauersegler potentiell nicht auszuschließen, welche durch das Anbringen einer Terrassenüberdachung beeinträchtigt oder getötet werden können. Das Gutachten wird daher abklären, ob planungsrelevante Arten vorhanden sind und wie mit diesen umzugehen ist.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt...

- a) die Aufstellung der 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“.
- b) die Beauftragung der Verwaltung mit der Vergabe der Artenschutzvorprüfung an ein Ingenieurbüro.