

Sitzungsvorlage

Datum: 12.01.2022

Drucksache Nr.: **22/0020**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

08.02.2022

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Geplanter Neubau von 6 Doppelhäusern in Sankt Augustin-Birlinghoven (hier: In der Holle)

Beschlussvorschlag:

„Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zu dem in Sankt Augustin-Birlinghoven („In der Holle“) beabsichtigten Neubauvorhaben von 6 Doppelhäusern zur Kenntnis“

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltung lag mit Datum des 20.09.2021 ein Antrag auf Vorbescheid zu einem beabsichtigten Neubauvorhaben von insgesamt 6 Doppelhäusern in Sankt Augustin-Birlinghoven vor. Die Vorhabengrundstücke, mithin in einer Gesamtgröße von rund 5.300 m², werden im Westen von der Straße „In der Holle“ und im Osten von der Straße „Am Ottenberg“ umgrenzt. Die nördlichen und südlichen Grenzen der Vorhabenliegenschaften bilden die angrenzenden und ebenfalls mit Wohnbebauung bebauten Nachbargrundstücke. Das Gebiet ist durch die v.g. vorhandenen öffentlichen Straßen voll erschlossen (siehe auch beigefügtes Luftbild zur Lageorientierung).

Das Baugebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgt. Die der Verwaltung zu diesem Antrag vorliegende Planung fügt sich nach den maßgeblichen Beurteilungskriterien (hier: Art- und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) danach in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung der Wohnhäuser in zweiter Baureihe wird über die Errichtung von privaten Erschließungsanlagen zudem sichergestellt.

Nach den bisherigen Planungen ist eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss beabsichtigt. Die Doppelhaushälften sollen zudem zum Teil mit zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Das auf den Baugrundstücken derzeit befindliche Wohnhaus soll der nunmehr aktuellen Bauplanung weichen. Die übrigen, bisher unbebauten, Freiflächen der hier in Rede stehenden Liegenschaften sind durch einen in den Vorjahren teils „wild-gewachsenen“ umfangreichen Baumbestand geprägt.

Aufgrund dieser Tatsache wurde im Rahmen der zum Zeitpunkt der Antragstellung erfolgten Trägerbeteiligung das Regionalforstamt -Untere Forstbehörde- angehört. Die dortige Prüfung ergab zunächst, dass die dortige Fläche als Wald im Sinne der Forstgesetzte zu beurteilen ist. Demnach erschien durch eine wie hier beabsichtigte Bebauung dieser Flächen dieses nur über ein Waldumwandlungsverfahren nach den einschlägigen Maßgaben Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) möglich.

Voraussetzung für die positive Bescheidung von Bauanträgen sei es danach, dass ein wie v.g. Umwandlungsverfahren nach den Maßgaben des LFoG NRW durchgeführt und entsprechende Ersatzaufforstungen an anderer Stelle nachgewiesen werden können. Ein derartiges Waldumwandlungsverfahren liegt sowohl in der Federführung als auch der Bescheidungskompetenz originär beim Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft. Von dortiger Stelle werden bei derartigen Verfahren sodann alle Belange einer dies betreffenden, durch den Bauantragsteller zu veranlassenden, Antragstellung geprüft, ggf. unter Auflagen gesetzt und sodann beschieden. Im Rahmen eines solchen Waldumwandlungsverfahrens wird ebenfalls seitens dieser Behörde sodann vorgeprüft, ob und in welchem Umfang ggf. auch planungsrelevante Arten beheimatet sind und/oder sein könnten. Im Anschluss erfolgt die weitere Behördenbeteiligung – hier u.a. der des Rhein-Sieg-Kreises, Untere Landschafts- und Naturschutzbehörde. Von dortiger Seite erfolgt der Hinweis bzw. die Auflage, dass auf Grundlage der durch das Regionalforstamt festgestellten Ergebnisse zu möglichen planungsrelevanten Arten ein entsprechendes artenschutzrechtliches Gutachten bzw. ein entsprechender Fachbeitrag erstellt werden muss.

Im Grundsatz wurde einer Bebauung durch das Regionalforstamt unter den nachfolgenden Bedingungen zugestimmt.

Aufgrund des zuvor geschilderten Sachverhaltes, in Anlehnung an die hiesige planungsrechtliche Wertung der beabsichtigten Bebauung, erteilte die Verwaltung (unter Bedingungsauflagen) einen positiven Bauvorbescheid.

Konkrete Bauanträge auf der Grundlage eines solchen, unter der Bedingung eines wie vor beschriebenen Waldumwandlungsverfahren, erteilten planungsrechtlichen Vorbescheides, können jedoch erst dann eingereicht werden, wenn ein wie v.g. Waldumwandlungsverfahren abgeschlossen ist. Der Abschluss dieses Verfahrens ist mit Eingang des Bauantrages zu belegen.

Das Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft teilte jedoch, im Nachgang zu dem bereits positiv erteilten Vorbescheid aus Dezember 2021, am 18.01.2022 der Verwaltung mit, dass es nach dortiger erneuter Prüfung der Sach- und Rechtslage für den in Rede stehenden Liegenschaftsbereich in Sankt Augustin-Birlinghoven gemäß Landesforstgesetz (LFoG) doch keiner Umwandelungsgenehmigung bedarf.

Der entsprechend erlassene Vorbescheid aus Dezember 2021 wurde nunmehr mit Änderungsbescheid vom 18.01.2022 wie folgt ergänzt:

„Der Vorbescheid wird unter Ausklammerung der baumschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange erteilt. Die abschließende Prüfung des Vorhabens in naturschutzrechtlicher Hinsicht bleibt dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage einer abgeschlossenen Bauplanung vorbehalten. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Rhein-Sieg-Kreis- Amt für Umwelt- und Naturschutz-, das Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft sowie das Büro für Natur- und Umweltschutz der Stadt Sankt Augustin zu beteiligen. Die Stellungnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung. Ggf. sind im Verfahren weitere Gutachten und Nachweise vorzulegen.“

Somit wurden aus Sicht der Verwaltung sämtliche relevanten Belange des Umwelt- und Artenschutzes in Bezug auf eine künftige Bauantragstellung bereits mit dem in Rede stehenden Vorbescheid bzw. durch den nun verfüigten Änderungsbescheid auch formalrechtlich ausreichend berücksichtigt.

Bei Bauantragstellung sind die entsprechenden Ergebnisse/Forderungen aus den notwendigen (Fachämter)Beteiligungen (so z.B. Gutachten, Fachbeiträge, o.ä.) zwingender Prüf- und sodann auch Bedingungsgegenstand. Die weiteren, für eine Realisierung einer wie hier beabsichtigten Bebauung, notwendigen bauordnungsrechtlichen Belange werden bei Bauantragstellung gleichermaßen zwingender Bestandteil des bauaufsichtlichen Prüfverfahrens. Hierbei werden Belange einer nachhaltigen und umweltschonenden Bauweise, als auch Möglichkeiten regenerativer Energienutzungen in das Prüfverfahren mit eingebunden.

Der Sitzungsvorlage sind zur Lageorientierung ein Luftbild, der hier eingereichte Lageplan sowie Visualisierungen der beabsichtigten Bebauung beigelegt. Diese werden zudem im Rahmen der Sitzung seitens der Verwaltung erläutert.

Nachrichtlich und der Vollständigkeit halber möchte die Verwaltung noch ergänzend mitteilen, dass für die in Rede stehenden Liegenschaften zuvor bereits ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage für 59 Stellplätze sowie 16 oberirdischen Stellplätzen vorlag.

Da sich die mit diesem Antrag beabsichtigte Bebauung, einerseits durch ihr zu massives Volumen, andererseits auch aufgrund eines zu hohen Versiegelungsgrades, jedoch nach Wertung der Fachverwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte, intervenierte die Verwaltung, so dass der Antragsteller diesen Antrag zurückzog.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.