
GEMEINDE EITORF



BAULEITPLANUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „JOSEFSHÖHE“ - BEGRÜNDUNG -



Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) Baugesetzbuch und
der Behörden sowie
der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) Baugesetzbuch

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 35
„Josefshöhe“
Gemeinde Eitorf

Stand:

23. Februar 2021





INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	Formelles Verfahren.....	7
2.2	Verfahren nach § 13b BauGB	7
3	FLÄCHENNTZUNGSPLAN	11
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEINGUNGEN	13
4.1	Siedlungsstruktur und Lage des Plangebietes.....	13
4.2	Verkehr und Erschließung.....	14
4.3	Nutzung	15
4.4	Topographie.....	15
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Geschoßflächen- und Grundflächenzahl	18
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	19
6.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
6.3.1	Bauweise	19
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	20
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	20
6.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
6.6	Verkehrsflächen	22
6.7	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	23



6.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	23
6.10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
8	UMWELTRELEVANTE BELANGE	26
8.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter	26
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	29
8.2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	30
8.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	33
8.2.3	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.....	34
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
8.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
8.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	35
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	36
9.1	Wasserversorgung	36
9.2	Abwasserbeseitigung	36
9.3	Stromversorgung.....	37
9.4	Gasversorgung	37



10	FLÄCHENBILANZ	37
11	BODENORDNUNG	37



1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Josefshöhe“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen am südwestlichen Siedlungsrand von Eitorf geschaffen werden. Die Neu-Ausweisung bedeutet die Fortführung der bereits eingeleiteten Siedlungsentwicklung im Bereich des „Blumenhofs“. Dieses Baugebiet, welches auf der westlichen Seite der K 27 liegt, befindet sich derzeit in der Umsetzung und wird durch einen privaten Vorhabenträger erschlossen.

Die für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche ist derzeit aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete, der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen Familien nach Bauland, die überwiegend aus dem Gemeindegebiet oder dem Umland kommen. Die Gemeinde Eitorf weist wegen ihrer räumlichen und verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Bonn und Köln, die im Gemeindegebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die günstige Lage in der Freizeitregion „Rhein-Sieg“ eine hohe Attraktivität für Bauwillige auf.

Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs steht für die Gemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist es das wesentliche Ziel der Gemeinde eine zeitnahe Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Auf diese Weise soll eine bedarfsorientierte Umsetzung ermöglicht und das Entstehen von unbebauten Grundstücken (= Baulücken) vermieden werden.

Aus diesem Grund wird auch das vorliegende Baugebiet in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger entwickelt.

Der Vorhabenträger hat sich bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens um die Verfügbarkeit der zur Bebauung angedachten Grundstücke bemüht. Das Ergebnis ist, dass die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für die angedachte Wohnbauentwicklung verfügbar sind, da die Eigentümer eine entsprechende Verkaufsbereitschaft erklärt haben.



Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen einer „Vorhaltepolitik“ durch die jeweiligen Eigentümer vermeiden.

Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, da dies im wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers steht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Gemeinde Eitorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans in der Sitzung am _____ beschlossen.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB führt die Gemeinde das „klassische“ 2-stufige Beteiligungsverfahren nach den Grundzügen der §§ 3 und 4 BauGB durch.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Gemeinde Eitorf nach § 2(2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren werden spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB notwendige Fachplanungen wie etwa die Straßenplanung oder die artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt.

Sollte sich nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Klärung weiterer fachplanerischer Belange durch die Erstellung von Gutachten ergeben, so werden diese ebenfalls erstellt und in den vorliegenden Bauleitplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes integriert.

2.2 Verfahren nach § 13b BauGB

a) Grundfläche

In der o.a. Sitzung wurde zudem die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),



- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 10.000 m² liegt. Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die relevante Flächenbilanz wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca. Angaben)
Öffentliche Verkehrsflächen	4.876 m ²
Allgemeines Wohngebiet	18.833 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	514 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	1.200 m ²
Gesamtgröße	25.423 m ²

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 18.833 m² heranzuziehen. Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 18.833 m² x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4 = Grundfläche 7.533 m².

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Im Regionalplan Köln ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet, so dass eine grundsätzliche Voraussetzung aus Sicht der Regionalplanung für die Ausweisung von Wohnbauflächen gegeben ist.

Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Die Notwendigkeit nach Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eitorf. So prognostiziert u.a. die Bertelsmann-Stiftung für die Gemeinde bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs um ca. 5,1 %. (siehe hierzu www.wegweiser-kommune.de). Lt. Aussagen der Bertelsmann-Stiftung weist die Gemeinde Eitorf den Charakter einer „stabilen Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ auf und hat als wesentliche Merkmale eine wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen.

Der weitere Bauflächenbedarf ergibt sich aus der Erfahrung mit dem Neubaugebiet „Blumenhof“ auf der gegenüberliegenden Seite der K27. Indem Baugebiet, dessen innere Erschließung gerade fertig gestellt worden ist, sind insgesamt 35 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen worden. Alle 35 Bauplätze sind innerhalb von 18 Monaten an zumeist junge Familien mit Kindern veräußert worden. Für weitere konkrete Bauinteressenten besteht derzeit eine Warteliste.

Allerdings kann gemäß einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE, die Entwicklung einer Gemeinde nicht allein auf statistischen Werten begründet werden.

Im vorliegenden Planungsfall ist die bereits in Kapitel 1 angeführte Lagegunst der Gemeinde zu den Oberzentren Bonn und Köln zu verweisen. Das sich hieraus ergebende Entwicklungspotenzial führt zur berechtigten Annahme, dass im Gemeindegebiet ein ständiger Nachfragebedarf an Wohnbauflächen bestehen wird.

Dies dürfte dazu führen, dass in der Gemeinde auf absehbare Zeit Bauflächen nicht nur von der einheimischen Bevölkerung nachgefragt werden bzw. ein ständiger Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen zu erwarten ist.



Vor diesem Hintergrund ist es eine zentrale Aufgabe der Gemeinde durch eine vorausschauende Wohnbauflächenpolitik dieser ständigen Nachfragesituation Rechnung tragen zu können. Hieraus ergibt sich für die Gemeinde der Bedarf nach Bereitstellung von geeigneten und auch verfügbaren Wohnbauflächen, wie dies im vorliegenden Planungsfall unter „Mithilfe“ eines privaten Vorhabenträgers gegeben ist.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung im südwestlichen Teil des Siedlungskörpers von Eitorf und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist die Planungsabsicht der Gemeinde Eitorf auf der Grundlage des § 13b BauGB aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

c) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben über umweltbezogene Informationen nach § 3 2) BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird.

d) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b generell; ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 entfällt, zumal die Größe der Baugebiete generell auf 10.000 m² begrenzt ist.

e) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen zum jetzigen Planungsstand nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13b BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Hierzu liegt u.a. aus dem Bauleitplanverfahren „Blumenhof“ ein Geruchsgutachten zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vor.

Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenhof“ wurde zu dem im Parallelverfahren die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In dieser Änderung wurde zur Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil eine Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Blumenhof“ ist unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Folgenutzung als Mischbaufläche ausgewiesen.

Diese Nutzungsgliederung entspricht dem Grundsatz des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und stellt eine städtebaulich vertretbare Gebietsabstufung dar. Eine Konfliktsituation zur angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich „Josefshöhe“ ist daher nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bisher stattgefundenen Siedlungsentwicklung im Bereich westlich der K 27 (Baugebiet „Blumenhof“) kann durch die vorliegende Planung eine Abrundung des Siedlungskörpers am südwestlichen Ortsrand herbeigeführt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des in § 1 (6) Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Gemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen. Nachfolgend sind ein Auszug aus



dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sowie der 49. Änderung im Bereich „Blumenhof“ abgebildet.

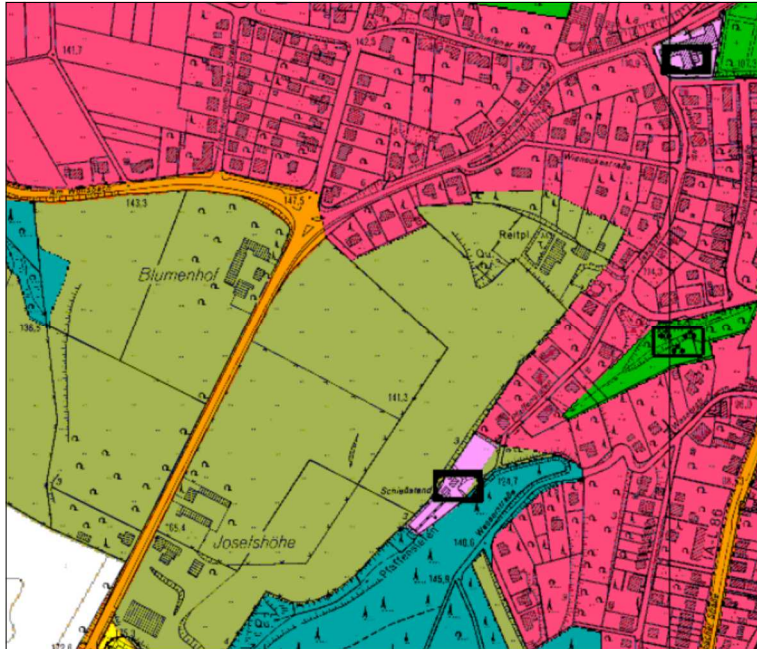


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf für den Bereich „Josefshöhe“, Quelle Gemeinde Eitorf

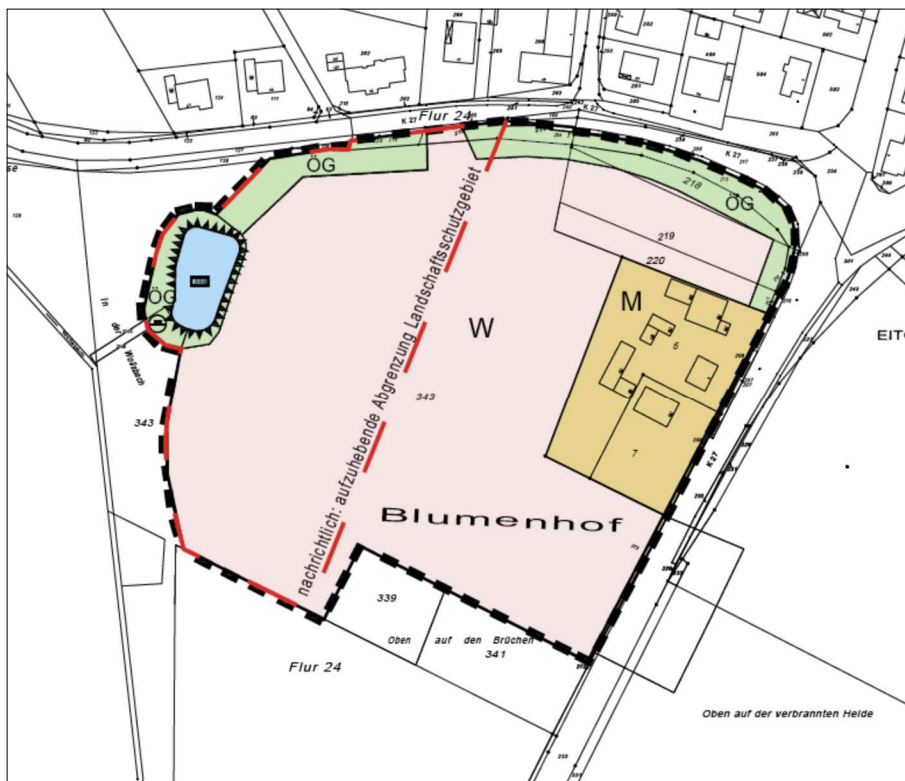


Abb.: Auszug aus der 49. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf für den Bereich „Blumenhof“, Quelle Gemeinde Eitorf



Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln sind die zur Überplanung anstehenden Flächen wie bereits erwähnt als Allgemeine Siedlungsbereiche gekennzeichnet.

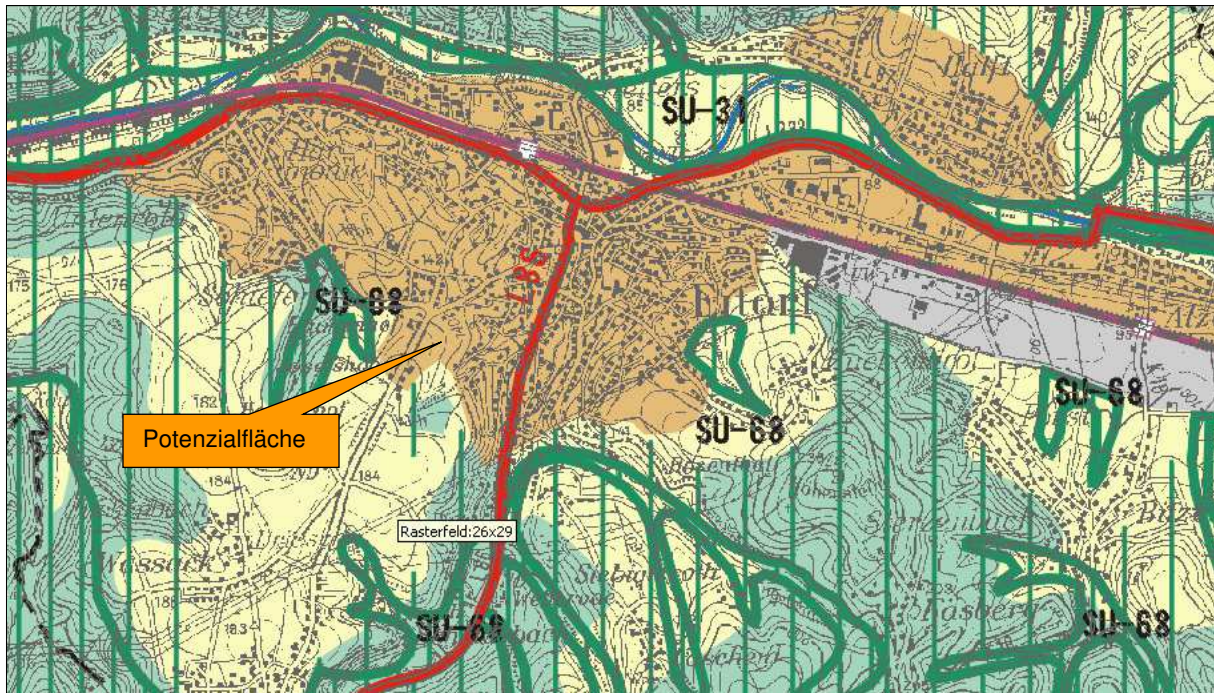


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Quelle Bezirksregierung Köln

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEINGUNGEN

4.1 Siedlungsstruktur und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Eitorf.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha auf. Die Siedlungspotentialfläche hat eine Größe von ca. 2,5 ha.



Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle Geoportal NRW

4.2 Verkehr und Erschließung

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die K 27.

Dieser Streckenabschnitt der K 27 hat derzeit ausschließlich eine überörtlichen Erschließungsfunktion. Lediglich die bestehenden Vorhaben wie das Anwesen „Blumenhof“ sowie die im Außenbereich gelegenen Anlagen und Einrichtungen „Josefshöhe“ oder Golfplatz sind über die Kreisstraße erschlossen.

Auf der Höhe „Blumenhof“ ist eine Querungshilfe vorhanden. Des Weiteren befindet sich beidseitig der K 27 eine ÖPNV-Haltestelle.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt in etwa der Höhe der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 7.

Neben einem Gehweg auf der westlichen Seite der K 27 verläuft auf der östlichen Seite entlang der K 27 ein kombinierter Geh- und Radweg.



4.3 Nutzung

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen dienen bisher ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Wiesen- bzw. Weideland.

Nördlich bzw. nordöstlich grenzen überwiegend durch die Wohnbebauung gekennzeichnete Gebiete an (Bebauung entlang der „Schoellerstraße“, „Wieneckestraße“, „Jakobstraße“, „Pfaffeniefen“).

Südwestlich des Plangebietes liegt der Golfplatz „Gut-Heckenhof“. Der Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt rund 220 m.

Ebenso befindet sich die „Josefshöhe“ in südlicher Lage zum Plangebiet. Hier beträgt der Abstand rund 150 m.

Im Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ liegt die gleichnamige, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort wurde zwischenzeitlich vollständig aufgegeben. Stattdessen hat sich als Folgenutzung eine gastronomisch/handelsgewerbliche Entwicklung etabliert. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie eines verträglichen Nebeneinanders mit den seinerzeit geplanten Wohnbauflächen wurde das ehemalige Außenbereichsvorhaben in den Bebauungsplan einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt.

Auf diese Weise wurden auch eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen bzw. Zulässigkeitsbestimmungen definiert. Unter Berücksichtigung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG sowie der sinnvollen Gebietszuordnung Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet kann auch für das neu hinzukommende Wohngebiet im Bereich der „Josefshöhe“ eine städtebauliche Verträglichkeit unterstellt werden.

Östlich des Plangebiets liegt ein Schießstand.

4.4 Topographie

Das Plangebiet liegt in Höhe des südlich gelegenen Einmündungsbereichs auf einer Höhe von etwa 155 ü.NN.

Das Gelände fällt in östliche bzw. nordöstliche Richtung ab. Das durchschnittliche Gefälle liegt bei etwa 6% und weist insgesamt eine gute Erschließungsfreundlichkeit auf.

Die örtlichen topographischen Verhältnisse sowie die Ortsrandlage bewirken eine gute Einsehbarkeit des Standortes.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht die Anbindung des Plangebiets unmittelbar an die K 27 vor. Hierzu ist in einer Entfernung von ca. 50 des letzten Wirtschaftsgebäudes des Anwesens“ Blumenhof“ der Einmündungsbereich konzipiert.



Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sowie das Verkehrsaufkommen erfordern zur Erzeugung einer höchstmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des künftigen Einmündungsbereichs die Herstellung einer Linksabbiegespur sowie einer Rechtseinfädelspur.

Eine 2. Anbindung des Plangebiets ist im Kreuzungsbereich der K 27/ Jahnstraße/ Schoellerstraße/ Am Wollsbach“ vorgesehen. Diese ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die konkrete Zweckbestimmung lautet „Fuß- und Radweg“. Somit wird dokumentiert, dass diese Verkehrsfläche grundsätzlich nur dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Außerdem ermöglicht die festgesetzte Breite von 3 m auch die Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen im Notfall (z.B. bei Straßenreparaturarbeiten im Bereich der Haupterschließung) hierüber angefahren werden.

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer „Ringstraße“, wobei die topographischen Rahmenbedingungen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Die Breite der künftigen Wohnanliegerstraßen ist mit 7,50 m vorgesehen. Dieser Straßenquerschnitt ermöglicht neben dem anzunehmenden Regel-Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw auch die Unterbringung der sonstigen Ansprüche wie Fußgänger- und Parkverkehr. Auch ist ein problemloses Befahren für die Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich.

Die von der K 27 ins Plangebiet führende Planstraße wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans zunächst nur einseitig anbaubar sein. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass nur die Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden, für die eine Verfügbarkeit und somit zeitnahe Bebauung möglich ist. Eine spätere organische Erweiterung des Gebietes bei entsprechendem Bedarf soll aber grundsätzlich möglich sein.

Insgesamt können gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept rund 34 Baugrundstücke mit Größen zwischen 450 m² bis 850 m². In Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ soll auch hier eine aufgelockerte Bebauung umgesetzt werden.

Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze öffentliche und private Grünflächen mit einer Gesamtbreite von ca. 10 m vor. Diese dienen der Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der künftigen Wohnbevölkerung vor dem Verkehrslärm der K 27. Hierzu ist die Errichtung eines 3 m hohen Walls angedacht.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur wie etwa Gebäude mit Flachdach und einstigem Pultdach ermöglichen. Gleichzeitig soll jedoch insbesondere mit den Regelungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung – und hier die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen – der Ortsrandlage und die sich hieraus ergebende Aufgabe nach Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.



Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund ist unter Berücksichtigung der definierten Planungsleitziele sowie den rechtlichen Vorgaben zu § 13b BauGB der Zulässigkeitskatalog definiert worden.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Aus den angeführten rechtlichen Gründen werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ebenfalls im Bebauungsplangebiet für nicht zulässig erklärt. Der wesentliche Grund hierfür ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen beim Besuch dieser Einrichtungen und der sich hieraus ergebende Stellplatzbedarf. Neben den Beeinträchtigungen der Wohnruhe können entsprechende Flächen im Plangebiet nicht zur Verfügung gestellt werden. Wie erwähnt steht die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – im Vordergrund.

Für ausnahmsweise zulässig werden nicht störende Handwerksbetriebe definiert. Damit gibt sich die Ortsgemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, im konkreten Einzelfall über die Gebietsverträglichkeit eines beantragten Vorhabens zu entscheiden.



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung sowie der bereits erwähnten Lage am Ortsrand.

6.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 a) verwiesen.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung und Bebauungsdichte.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höchstmögliche Grundstücksausnutzung. Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme für diese Flächenteile. Die angedachten Grundstücksgrößen zwischen 450 m² bis 850 m² ermöglichen unter Berücksichtigung des Ziels nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung immer noch über einen ausreichend bemessenen unversiegelten Flächenanteil von mindestens 40% je Baugrundstück.



6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Die in der Umgebungsbebauung vollzogene bzw. im Bereich „Blumenhof“ in Umsetzung befindliche Siedlungsentwicklung hat zu einer insgesamt homogenen Höhenentwicklung geführt, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernimmt.

Des Weiteren ist auf die Ortsrandlage zu verweisen, die einen entsprechenden Anspruch an die Einbindung in das Landschaftsbild einfordert. Auf diese Weise soll ein harmonischer Übergang in die angrenzende freie Landschaft gewährleistet und das Entstehen von das Landschaftsbild beeinflussenden „Fremdkörper“ verhindert werden.

Bei der Höhenentwicklung ist aber auch das Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur zu berücksichtigen. So sollen im Planungsziel regionstypische Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldach) ebenso entstehen können wie auch die derzeit als „modern“ geltenden Gebäude mit einseitigem Pultdach, Flach- und Zeltdach in 2-geschossiger Bebauung.

Vor diesem Hintergrund wird die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe mit 8,5 m festgesetzt. Auf die Festlegung einer höchstzulässigen Traufhöhe wird verzichtet. Die gewählte First- und Gebäudehöhe berücksichtigt die zuvor genannten Belange und lässt gleichzeitig dem künftigen Bauherren einen entsprechenden Spielraum für die Ausgestaltung seines Gebäudes. Als zusätzliches Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt.

Die Gebäudehöhen lassen insgesamt die Umsetzung der angestrebten Bauweisen zu und entsprechen dem Charakter einer aufgelockerten (Einfamilienhaus-)Bebauung.

In Kombination mit den „sonstigen“ Festsetzungen wie eine abweichende Bauweise, die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird der Wohncharakter der im ländlichen Raum gelegenen Ortsgemeinde entsprochen.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.



Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll eine verdichtete wirkende Bauweise vermieden und dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungskonzeption nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden.

Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bauweise könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung jedoch nicht umgesetzt werden soll.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt und weisen Bebauungstiefen von 18 m bis 22 m auf.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Lediglich im Vorgartenbereich, der definiert als Bereich zwischen der vordersten (straßenseitigen) Baugrenze und der an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, sind die Nebenanlagen unzulässig.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Ebenso gilt für die Unterbringung von Stellplätzen, dass diese grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück untergebracht werden können. Aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen



Gesichtspunkten erfolgt auch hier eine Einschränkung der Zulässigkeit im Vorgartenbereich. Neben der Unterbindung der o.a. ungesteuerten optischen Wirkung soll auch ein „Hineinragen“ von auf unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Dies würde zu einer nachteiligen Beeinflussung des öffentlichen Verkehrsraumes wie die Einschränkung der Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit führen. Außerdem würde die Inanspruchnahme der gesamten, zur Straße liegenden Grundstücksseite für Stellplätze mit den dazugehörigen Ein- und Ausfahrten die Querschnittsgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wie etwa die Anordnung von Parkplätzen und das Anpflanzen von Bäumen nachteilig beeinträchtigen.

Aus den genannten Gründen wird daher die Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich an die Erfüllung der folgenden Tatbestandsmerkmale geknüpft:

1. Die Stellplatzfläche im Vorgartenbereich darf eine Gesamtgröße von höchstens 40 m² nicht überschreiten.
2. Es dürfen keine öffentlichen Belange (z.B. Parkplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche) entgegenstehen.
3. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Gegenüber der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätze erfahren die Garagen eine weitergehende Einschränkung.

Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis max. 5 m hinter der hinteren Baugrenze sowie in Verlängerung der Baugrenzen zu den seitlichen Nachbarn zulässig.

Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten zum einen eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen. Des Weiteren wird insbesondere für die Eckgrundstücke mit der zusätzlichen Option nach Errichtung in den seitlichen Abstandsflächen eine optimierte Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Ziel dieser Regelung ist zum einen eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem soll für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile ein hohes Maß an Wohnruhe geschaffen werden, da diese Flächenteile i.d.R. der Unterbringung der Ruhe- bzw. Außenwohnbereiche dienen.

Vor den Garagen auf den Privatgrundstücken ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen des jeweiligen Fahrzeugs das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Bei Errichtung der Garagen in seitlichen Abstandsflächen haben diese bei unmittelbarer Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1 m einzuhalten.

Diese Regelung trägt ebenfalls der bereits angeführten Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich bei.



6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zwischen 450 und 850 m² für die Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern aber auch ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem sollen – wie bereits mehrfach erwähnt - städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäuser im Plangebiet nicht entstehen.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

6.6 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Zur Funktion und Breite der Verkehrsflächen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 5 der Begründung verwiesen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht im südlichen Teil 22 Baugrundstücke vor. Nördlich wären bei Aufrechterhaltung der derzeitigen Grundstücksverhältnisse 4 Baugrundstücke möglich.

Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

▪ Zahl der Baugrundstücke =	34
▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =	2
▪ Wohneinheiten =	64
▪ Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =	2,2
▪ Einwohner „neu“ =	141



Zur Beurteilung der Emissionen des südlich des geplanten Baugebietes befindlichen Schützenplatzes wurde ein Immissionsgutachten vom Büro Pies, Boppard, erstellt.

Das Gutachten liegt dieser Begründung bei.

Danach sind die potentiellen Immissionen aus dem Schießbetrieb so hoch, dass die Richtwerte der einschlägigen TA Lärm für allgemeine Wohngebiete während des Tages überschritten werden.

Nach den Erkenntnissen des Gutachters wird deshalb eine Einhausung des Schießstandes erforderlich. Diese soll im Zuge der Erstellung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet von dem Erschließungsträger mit vorgenommen werden.

Der Erschließungsträger und der Schützenverein haben sich grundsätzlich auf den Abschluss entsprechender vertraglicher Vereinbarungen geeinigt. Derzeit werden noch, zusammen mit einem Schießsachverständigen die bautechnischen Details abgestimmt. Der Vertragsabschluss soll ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

6.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden auf den privaten Grundstücken nicht getroffen, um dem jeweiligen Privateigentümer einen Spielraum/ Freiheit bei der Freiflächengestaltung einräumen zu können.

6.10 Höhenlage baulicher Anlagen und der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

In Anlehnung an die Regelungen im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ wird die Höhenlage baulicher Anlagen sowie die der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wie folgt geregelt:

Im Bebauungsplangebiet darf innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen das vorgefundene Gelände um bis zu 1,50 m aufgefüllt oder vertieft werden.

Mit dieser Regelung soll eine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Weiterhin soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.



Die nicht überbauten Flächen dürfen an diese veränderte Geländehöhe angepasst werden, soweit ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 2 m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird.

Soweit Geländeänderungen nach Satz 1 oder 2 vorgenommen werden und hierdurch an den Grundstücksgrenzen gegenüber dem vorgefundenen Gelände Höhenveränderungen über 0,3 m entstehen, sind auf dem Baugrundstück in diesem Teil abstützende bauliche Anlagen auf dem Grundstück an der Grenze zu errichten. Dies gilt nicht, soweit die Geländehöhenveränderungen auf dem Nachbargrundstück fortgeführt werden.

Geländeoberfläche im Sinne von §§ 2 Abs.4 und 2 Abs.5 LBauO NRW ist für das Baugrundstück die gemäß Satz 1 zulässigerweise im Bauantrag zugrunde gelegte Geländehöhe.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsfestsetzungen wird sich an den ortsspezifischen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Ortsrand orientiert. Diese Belange stellen aus planerischer Sicht gewisse Anforderungen an das Erscheinungsbild des Baugebietes und die wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild.

Allerdings wurde bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da insbesondere aus der Umgebungsbebauung Vorgaben in Form eines klar ablesbaren und somit eines begründbaren Gestaltungskonzeptes nicht vorliegen.

So regelt etwa der angrenzende Bebauungsplan „Blumenhof“ lediglich die Dachgestaltung, die Zulässigkeit von Drepeln sowie die zulässige Höhe von Einfriedungen. Hieran orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan, wobei jedoch eine Anpassung an die gebietsspezifischen Planungsziele wie etwa die Zulässigkeit von Hauptgebäuden mit Flachdächern erfolgt.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Maß der baulichen Nutzung unterstützen die getroffenen Regelungen die Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes, der sich besonders den Dauernutzern, Besuchern sowie den Pendlern auf der K 27 zeigen soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.



Ein wesentliches Problem bei der Umsetzung von Baugebieten ist die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken. Dies gilt ausschließlich für den Anliegerverkehr.

Für den im Baugebiet künftig anfallenden Besucherverkehr werden im öffentlichen Straßenraum hinreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Straßenbreiten im Bebauungsplangebiet ermöglichen die Unterbringung bzw. Bereitstellung entsprechender Flächen.

Auf der Grundlage § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW wird im Bebauungsplan eine Verpflichtung für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 1 Stellplatz.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt – sofern aus den Erkenntnissen des Schritt 1 notwendig - dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (diese wird im weiteren Verfahren noch erstellt)
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANUW NRW
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja Unmittelbar entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße K 27 eine tägliche Verkehrsstärke von rund 4.243 Kfz. In einer Entfernung von ca. 180 m liegt südlich des Plangebiets der landwirtschaftliche Betrieb „Josefshöhe“ mit Rindviehhaltung. Östlich des Plangebiets liegt ein Schießstand.	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---



§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Bezirksregierung Köln - Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder	ja	



	für Wohnzwecke genutzten Flächen		
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b generell; ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 entfällt, zumal die Größe der Baugebiete generell auf 10.000 m ² begrenzt ist.	

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind für die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



8.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Das Schutzgut Boden ist durch die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche anthropogen überprägt.

Die Vorbelastungen führen zu einer eingeschränkten Funktionsfähigkeit des Bodens durch Bodenverdichtung.

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bodenuntersuchungen zum westlich gelegenen Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ ist anzunehmen, dass der Untergrund aus Lehm und Lößböden mit geringem Wasserdurchlässigkeitsfaktor besteht.

Kartierte Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Planung:

Mit der Umsetzung der Planung geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als landwirtschaftliche Nutz-/ Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Neben dem dauerhaften Entzug wird eine Flächenversiegelung erfolgen, die zu folgenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden führt:

- Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Hiervon betroffen sind insbesondere die Flächenteile der privaten Baugrundstücke, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Für die unbebauten Grundstücksflächen, die überwiegend als Garten- und Freiflächen genutzt werden, sind diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Wasser

Bestand:



Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung sowie Dünger- und Pestizid-Eintrag geführt.

Planung:

Wie beim Schutzgut Boden werden mit der Umsetzung der Planung für das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen durch die dauerhafte Versiegelung und Verdichtung führen. Die wesentlichen Konsequenzen im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Mit der angedachten Entwässerungskonzeption wird grundsätzlich den Vorgaben des Landeswassergesetzes entsprochen.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für die Schutzgüter die möglichen Beeinträchtigungen unterhalb der Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen liegen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima ist subatlantisch geprägt: feuchtwarme Sommer, milde Winter, lange Vegetationszeit. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest, so dass die Höhe der Niederschläge im Wesentlichen durch die Lage im Regenschatten der Eifel bestimmt wird. Es besteht allgemein eine erhöhte Spätfrostgefährdung.

- Jahresdurchschnittstemperatur 9 - 10 °C
- mittlere Jahresschwankung 15,7 °C
- mittlere Temperatur in der Vegetationszeit 15,7 °C
- Anzahl der Tage mit mindestens 10°C 173 Tage



- davon mittlerer Jahresniederschlag 30 - 710 mm
- in der Vegetationszeit 320 - 330 mm

Eine Bedeutung als übergebietsmäßig bedeutsame Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsbereiche liegt nicht vor.

Kleinräumig hat die Fläche eine Bedeutung für die nördlich und östlich angrenzende Bebauung.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für die Schutzgüter die möglichen Beeinträchtigungen unterhalb der Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen liegen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen in Form der bereits vollzogenen bzw. in Umsetzung befindlichen Siedlungsentwicklung im Bereich des Siedlungskörpers und dem Baugebiet „Blumenhof“, den vorhandenen Außenbereichsvorhaben der Landwirtschaft und Sondernutzung (Golfplatz) sowie der überörtlich bedeutsamen Verkehrsstraße der Kreisstraße K 27.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überwiegenden Teils der zur Überplanung anstehenden Flächen sind das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen lediglich in den Randbereichen bzw. den angrenzenden Flächen vorhanden.

Die Topographie des Plangebiets weist insgesamt eine erschließungsfreundliche Eignung auf.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung geht von der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht aus.

Planung:

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet. Insbesondere die Ortsrandlage sowie das topographisch bewegte Gelände unterstützen diese das Landschaftsbild beeinflussende Wirkung.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann.

Hierzu ist unter Verweis auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30. Juni 1999 - 7a D 144/97.NE – jedoch folgendes anzuführen:



Anders als beim Ausgleich der funktionalen Störungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt, fordert der Gesetzgeber beim Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht die vollständige Behebung der - optischen - Störungen im Landschaftsbild.

Der Ausgleich kann vielmehr dadurch erfolgen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder - gleichfalls landschaftsgerecht - neu gestaltet wird. Dabei ist ein Ausgleich durch Neugestaltung des Landschaftsbilds - auch wenn sie landschaftsgerecht erfolgt - nicht denkbar, ohne dass die Neugestaltung und damit zugleich aber auch eine Veränderung und die Tatsache des Eingriffs sichtbar bleibt.

Ein Ausgleich des Landschaftsbilds liegt demgemäß bereits dann vor, wenn durch die Ausgleichsmaßnahme(n) in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung fortführt. (vgl.: BVerwG, Urteil vom 27.9.1990, a.a.O.).

Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen worden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch, wonach nur erhebliche Beeinträchtigungen eine Relevanz entfalten, ist festzustellen, dass für die Schutzgüter die möglichen Beeinträchtigungen unterhalb der Schwelle der erheblichen Beeinträchtigungen liegen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

8.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Verkehrslärm

Für das Schutzgut Mensch können Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der K 27 hervorgerufen werden. Gemäß der Verkehrsstärkenkarte 2015, herausgegeben vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, weist die K 27 im Bereich des Plangebietes eine tägliche Verkehrsstärke von rund 4.243 Kfz auf.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse einer Schalluntersuchung zum Baugebiet „Blumenhof“ ist entlang der Kreisstraße K 27 ein 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt worden.

Inwieweit darüber hinaus noch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, ist im weiteren Verfahren abschließend zu klären.

Geruch

In Entfernung von ca. 180 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle „Josefshöhe“. Der Betrieb betreibt eine Rindertierhaltung.



Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Blumenhof“ konnte auf ein Gutachten des Sachverständigen M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, vom 13.06.2012 zurückgegriffen werden, das der landwirtschaftliche Betrieb aus eigener Vorsorge in Auftrag gegeben und der Gemeinde im Planungsprozess zu informellen Zwecken zur Verfügung gestellt hatte.

Das Gutachten berücksichtigt bei der Ausbreitungsberechnung auch die im vorliegenden Bebauungsplan einbezogenen Flächen.

Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine potentielle Geruchbelastung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb in einer Häufigkeit von ca. 1% bis 2% der Jahresstunden am südlichen Plangebietsrand auftreten kann. Damit wird der für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Richtwert von 10% Geruchshäufigkeit der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) deutlich unterschritten.

8.2.3 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

In Kapitel 1 der Begründung wurde das städtebauliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan angeführt.

Die dort angeführten städtebaulichen Gründe dienen zur Rechtfertigung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.

Ebenso wurden in Kapitel 1 die zwischenzeitlich eingetretenen Eigentumsverhältnisse dargelegt. Mit dem Erwerb der Flächen durch den privaten Vorhabenträger – und dem damit gegebenen Verkaufsinteresse besteht keine Betroffenheit für die Landwirtschaft.

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass des Bebauungsplans ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall steht schon die der Planung widersprechende Darstellung des Flächennutzungsplans als öffentlicher Belange entgegen, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 35 (2) BauGB nicht vorliegen. Wahrscheinlich wäre die Fortführung der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

8.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.



Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild sind jedoch aus den dargelegten städtebaulichen Gründen in Kapitel 1 der Begründung unvermeidbar.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen,
- eine Verringerung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung der Oberflächenabflüsse und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

8.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken.



2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

6. gesunde Wohnverhältnisse:

- Umsetzung der aufgezeigten (und im weiteren Verfahren ggf. noch zu ergänzenden) Lärmschutzmaßnahmen..

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserentwässerung wird an den vorhandenen Kanal in der „Schoellerstr“ angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird dagegen in südöstlicher Richtung entsprechend der Hangtopographie in den „Pfaffensiefen“ abgeleitet.

Zwischen dem Wohnbaugebiet und der Einleitung in den „Pfaffensiefen“ wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Einstauvolumen von 800 – 1.000 cbm angelegt, so dass ein geringerer



Niederschlagswassereintrag in den „Pfaffensiefen“ nach Erstellung des Baugebietes erfolgt, als heute, und damit ein Beitrag zur Entschärfung der Hochwassersituation im Abflussbereich des „Pfaffensiefen“ geleistet wird. Die für den notwendigen Verbindungssammler und das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden durch Ankauf oder Dienstbarkeits- bzw. Baulasteintrag gesichert. Von den davon betroffenen 2 Eigentümern liegt das grundsätzliche Einverständnis und die Mitwirkungsbereitschaft hierzu schriftlich vor.

Die entwässerungstechnische Detailplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Grundstücksübertragung, bzw. Dienstbarkeitseintragung wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgenommen werden.

9.3 Stromversorgung

Im weiteren Verfahren wird abzuklären sein, ob für die Sicherstellung der Stromversorgung im Bebauungsplangebiet eine Trafo-Station benötigt wird.

9.4 Gasversorgung

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob durch den zuständigen Versorgungsträger eine Versorgung des Plangebiets mit Gas möglich ist.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca. Angaben)
Öffentliche Verkehrsflächen	4.876 m ²
Allgemeines Wohngebiet	18.833 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	514 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	1.200 m ²
Gesamtgröße	25.423 m ²

11 BODENORDNUNG

Aufgrund der zwischenzeitlichen Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.



ANLAGEN

1. Geruchsgutachten Nr. 00002411 Immissionsschutz in der Nachbarschaft des Rindermastbetriebs Dohrmann in Eitorf, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Dipl. Ing- Manfred Languth, Rüskenkamp 5, 48683 Ahaus-Ottenstein
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Josefshöhe“ in Eitorf, Ergebnisdarstellung der Messung zum Schießlärm als Diskussionsgrundlage Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, 23.10.2020