

# **Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg 3. Änderung (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**



**Gemeinde Eitorf**  
Rhein-Sieg-Kreis  
Nordrhein-Westfalen

## **Begründung**

in der Fassung  
für die Information der Öffentlichkeit  
gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
sowie  
die Offenlage und Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlichen Belange  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024  
15 Seiten

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Inhaltsverzeichnis und Grundlagen  
Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Anlass und Erläuterung der Änderungen.....</b>	<b>7</b>
1. Anlass der Änderung .....	7
2. Inhalte der Planzeichnung .....	8
3. Textliche Festsetzungen – Änderung gegenüber der Fassung von 1998 .....	9
<b>B. Umweltbelange, Arten- und Naturschutz.....</b>	<b>10</b>
1. FFH-Prüfung .....	10
2. Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz .....	10
3. Arten- und Pauschenschutz .....	10
4. Umgang mit Niederschlagswasser .....	11
5. Umweltauswirkungen .....	11
a) Schutzgut Mensch .....	11
b) Schutzgut Boden und Wasser .....	12
c) Schutzgut Klima .....	12
d) Schutzgut Landschaft/Erholung.....	12
e) Kultur- und Sachgüter.....	12
f) Wechselwirkungen .....	12
g) Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	13
h) Erneuerbare Energie.....	14
i) Emissionen .....	14
j) Risiken .....	14
k) Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen.....	14
l) Eingriffsbewertung .....	14
m) Flächenbilanz .....	15

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Inhaltsverzeichnis und Grundlagen  
Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024

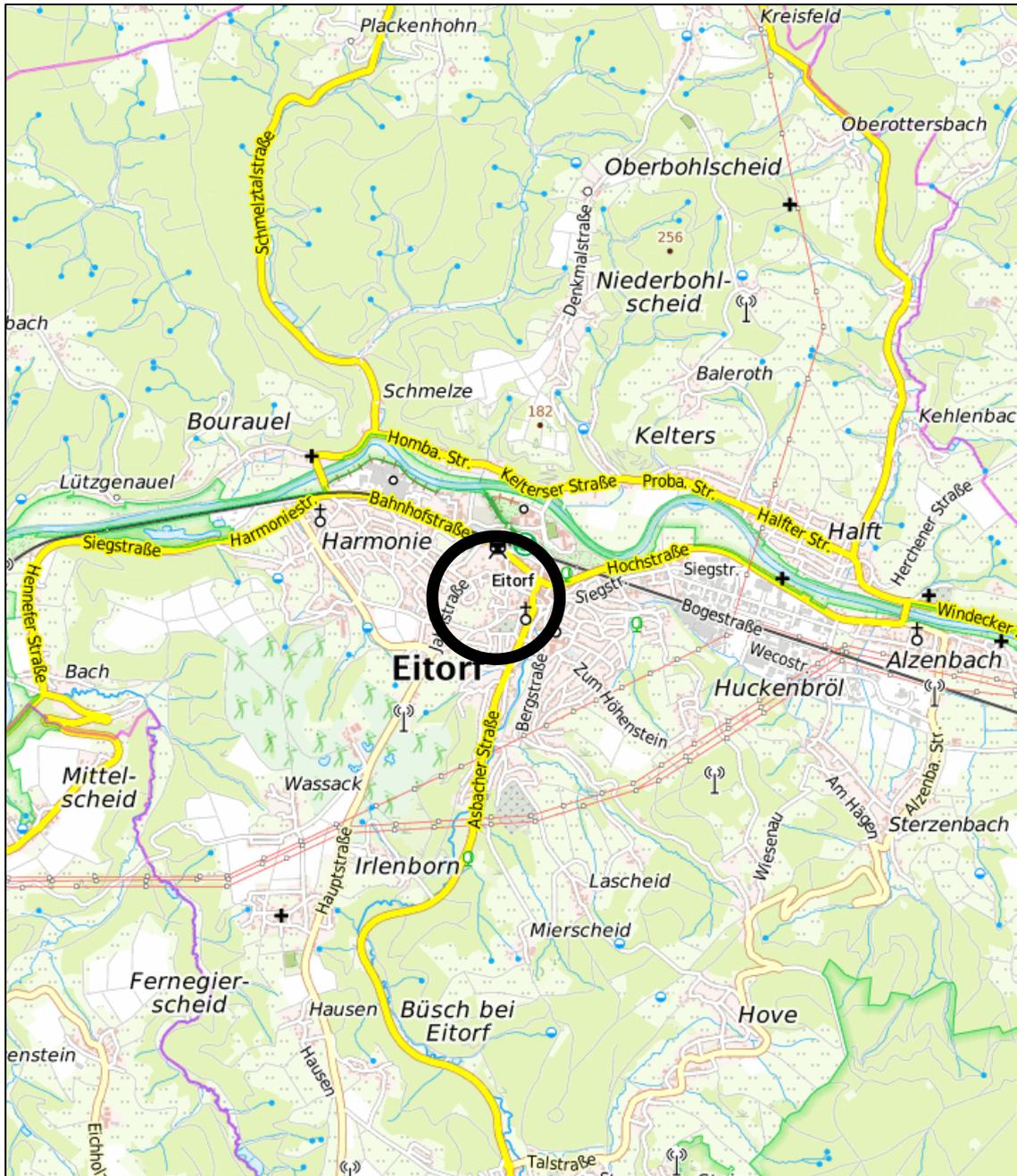


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Inhaltsverzeichnis und Grundlagen  
Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024

---



Abb. 2: Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



Abb. 3: Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Inhaltsverzeichnis und Grundlagen  
Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024

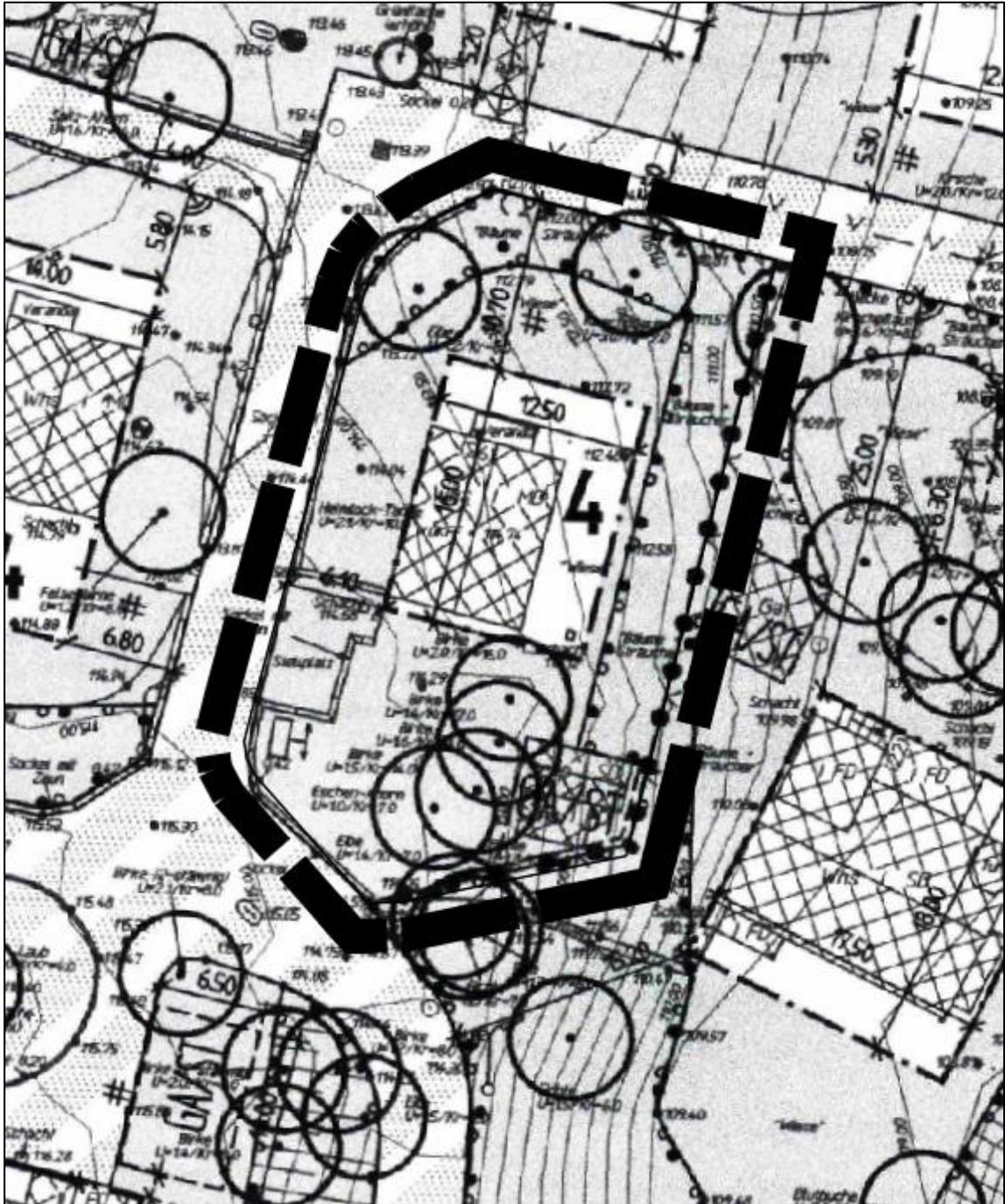


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg von 1998

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Inhaltsverzeichnis und Grundlagen  
Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN	
<b>1</b>	Zuordnung der Baufelder zur Nutzungsschablone
	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	WD max. Wohneinheiten
	GRZ Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	Einzelhaus
	Doppelhaus
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfährstrichtung -
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Dachform
	SD Satteldach
	PD gegeneinander gesetzte Pultdächer
	WD Walmdach
	ZD Zeltdach
	30° - 45° Dachneigung
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfäche
	Verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche
	Fußweg
	Versorgungsanlagen
	Trafostation
	VG Verkehrsgrünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Park mit Ausgleichsfunktion
	Zweckbestimmung: Grünanlage mit Ausgleichsfunktion
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrande Grünung/Ausgleichsfläche gem. § 8a BNatSchG -
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gem. § 8a BNatSchG -
	zu erhaltender Einzelbaum
	anzupflanzender Einzelbaum
	Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen
	Garagen / Stellplätze
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten
	bei schmalen Flächen
	unterirdische Abwasserleitung
	Böschungen
	Stützmauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WEITERE PLANZEICHEN	
	nicht eingemessenes Gebäude
	empfohlene Grundstücksaufteilung
	P empfohlene Parkstreifen, -buchten
	M Müllkontainerstandplatz
	Grenze unterschiedlicher Bepflanzung

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg von 1998



Abb. 6: derzeitige Nutzung im Bereich des geplanten Anbaus

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 7

#### A. Anlass und Erläuterung der Änderungen

##### 1. Anlass der Änderung

Der Eigentümer / die Eigentümerin des Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 556 (Auf dem Erlenberg 26/26a) möchte im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung, Nachverdichtung) das bereits bebaute Grundstück intensiver baulich nutzen dürfen und hat dazu über seinen/ihren Architekten am 26.06.2023 folgenden Antrag gestellt:

Die Bauherren/in beabsichtigen Wohnräume und ein Kinderzimmer an ihr bestehendes Wohnhaus anzubauen. Die derzeit im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist für die beabsichtigte Baumaßnahme nicht ausreichend. Eine Bauvoranfrage vom 13.02.2023 mit dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen wurde negativ beschieden, da die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze den Grundzügen der Planung widerspricht und öffentliche Belange beeinträchtigt sind. Wir beantragen daher die Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg hinsichtlich der Festsetzungen der überbaubaren Flächen und eine Erhöhung der GRZ von derzeit 0,22 auf 0,26 und der GFZ von derzeit 0,32 auf 0,35. Entsprechend der Planung für das Grundstück 556, ist eine Erweiterung um rund 5,00 m x 7,00 m erforderlich (siehe beiliegendem Plan). Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Änderung des Bebauungsplans.

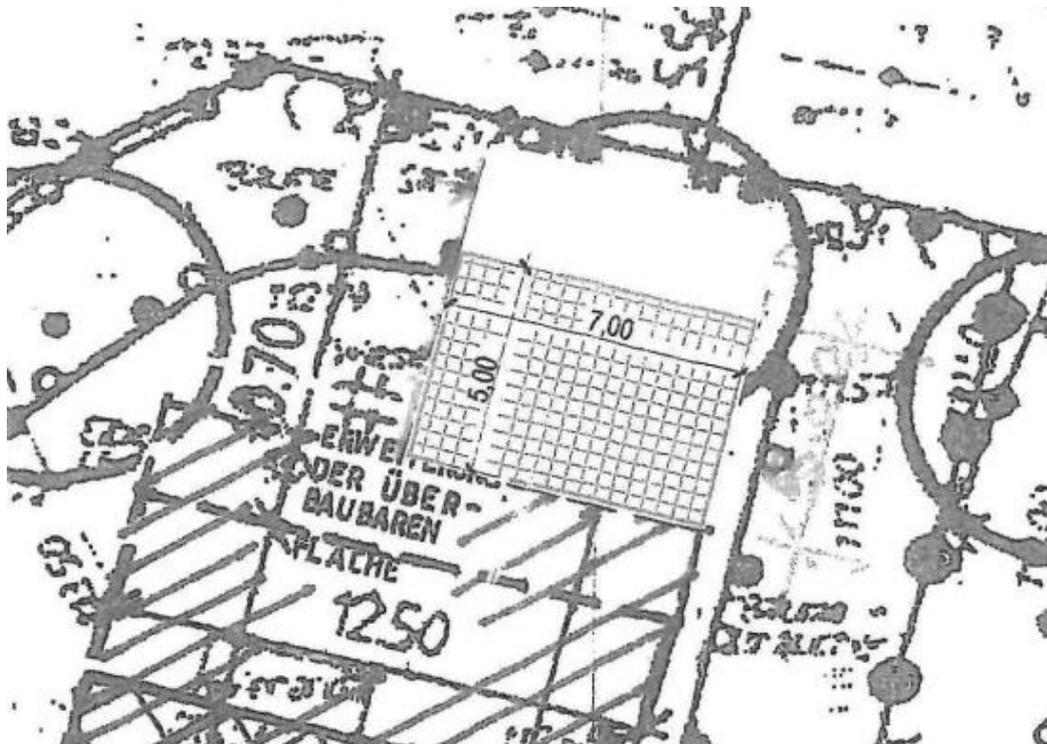


Abb. 7: Auszug aus der Anlage zum Antrag vom 26.06.2023

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 8

---

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Ortentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 29.08.2023 wurde der Antrag beraten. Der Ausschuss hat der dafür erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg von 1998 zugestimmt. Der Ausschuss hat der Änderung grundsätzlich zugestimmt.

Das Verfahren soll nach § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB erfolgen. Die dazu geltenden Anforderungen und Kriterien werden von der vorliegenden Planung erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gibt es keine weiteren Planungen. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **2. Inhalte der Planzeichnung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das gesamte Flurstück Nr. 556 Flur 25, Gemarkung Eitorf und setzt dieses wie im Bebauungsplan von 1998 als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Abweichend vom Bebauungsplan von 1998 orientieren sich die Bargrenzen nur teilweise am Gebäudebestand und bestimmen ansonsten entsprechende Abstände zu den Grundstücksgrenzen sowie zu festgesetzten Gehölzflächen. Der durch die Baugrenzen vorgegebene Abstand von Hauptgebäuden zur Straße und zum östlich angrenzenden Grundstück wird überwiegend auf 5 m festgesetzt, um ausreichend Freiraum um die Gebäude zu gewährleisten. Lediglich an der nördlichen Grenze wird der Anstand zur Straße bzw. Grundstücksgrenze auf 3 m reduziert, um dort den geplanten Anbau zu ermöglichen. Da Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen ausgeschossen sind, werden für solche bereits vorhandenen Anlagen (Carport und Gartenhaus), die nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, entsprechende Flächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998 sowie insbesondere des tatsächlichen Gehölzbestandes Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen wird verzichtet. Diese Anpassung der Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung lässt im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung) eine bessere Freiflächen- bzw. Grundstücksnutzung zu und bedarf nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keiner Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 9

---

#### **3. Textliche Festsetzungen – Änderung gegenüber der Fassung von 1998**

Die Textlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan von 1998 übernommen, soweit die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung zutreffen und Anwendung finden.

Grundsätzlich sollen das bestehende Baurecht und die durch textliche Festsetzungen von 1998 bestimmten Vorgaben nur soweit verändert werden, wie dies für den geplanten Anbau und eine Berücksichtigung der Gebote des § 1a Abs. 2 BauGB angemessen ist. Das gilt insbesondere im Sinne der Gleichbehandlung im Hinblick auf die Umgebungsbebauung.

Abweichend von den Festsetzungen von 1998 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht und es werden Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,5 zugelassen. Somit passt der geplante Anbau in den Rahmen der künftig zulässigen Grundfläche.

Neue bzw. ergänzenden Regelungen trifft die vorliegende 3. Änderung zu den vorhandenen Nebenanlagen Carport und Gartenhaus, die außerhalb der Baugrenzen nur auf den in der Planzeichnung dafür bestimmten Flächen zulässig sind.

Weitere Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen bezogen auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich auf den Artenschutz beziehen und die Baufeldräumung sowie Lichtemissionen betreffen, wurden aus aktuellen vergleichbaren Planungen übernommen.

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 10

---

## **B. Umweltbelange, Arten- und Naturschutz**

### **1. FFH-Prüfung**

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Sieg DE-5210-303 in etwa 700 m Entfernung. Da bereits Baurecht über den Bebauungsplan von 1998 besteht, sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Zudem handelt es sich um andere Lebensräume wie die im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

### **2. Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz**

Von der Planung sind mit Ausnahmen des Naturparks Bergisches Land NTP-002 keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope betroffen.

Im Hinblick auf den Naturpark ist zu berücksichtigen, dass für das betroffene Grundstück über den Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg von 1998 bereits Baurecht besteht, das Grundstück bebaut sowie von Bebauung umgeben ist und sich innerhalb der Ortslage befindet. Somit sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparks zu erwarten.

### **3. Arten- und Pauschalschutz**

Für das Plangebiet besteht grundsätzlich bereits Baurecht über den Bebauungsplan von 1998.

Von der Erweiterung der Baugrenzen sind lediglich als Garten genutzte Bereich des Grundstücks betroffen. Als intensiv gepflegten Rasenflächen und Ziersträuchern sind keinerlei geschützte oder schützenswerte Lebensräume betroffen. Das gilt gleichsam auch für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten. Ungeachtet dessen sind selbstverständlich der Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten.

Die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügte Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 12.01.2024 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

---

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen können die planungsrelevanten Tierarten/-gruppen (Abfrage am

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 11

---

4. Januar 2024 des Fachinformationssystems (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/>) für die relevante Topographische Karte (TK 25) 5210/2 Eitorf) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Weder die angeführte Fledermausart noch die gelisteten Vogelarten oder die gelisteten Reptilien und Schmetterlingsarten finden im Untersuchungsgebiet bzw. den unmittelbar angrenzenden Strukturen adäquate Lebensraum- und/oder Quartierstrukturen. Die angeführten Tierarten sind auf grundlegend andere Biotopstrukturen angewiesen. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich geschützte Tierarten - dabei handelt es sich meist um stenöke Arten, die nur in einem sehr begrenzten Spektrum von Biotoptypen mit speziellen ökologischen Rahmenbedingungen (über-)lebensfähig sind - dort auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders/ streng geschützte Tierartengruppen/ Tierarten. Im Rahmen der Begehung konnten keine solchen Arten oder Hinweise der Nutzung des Plangebietes durch solche Arten ermittelt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG können für die planungsrelevanten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Hinblick auf die vorliegende Planung nicht erforderlich.

---

#### **4. Umgang mit Niederschlagswasser**

Da für das betroffene Grundstück bereits Baurecht seit 1998 besteht und dieses in der kommunalen Abwasserplanung berücksichtigt ist, soll das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

#### **5. Umweltauswirkungen**

##### **a) Schutzgut Mensch**

Da bereits Baurecht seit 1998 besteht, ergeben sich aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf die im Umfeld lebenden Menschen.

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dessen finden Eingriffe durch den geplanten Anbau in einem Bereich des

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 12

---

Grundstücks statt, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als sehr gering bis geringwertig zu beurteilen ist, wie die dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegte Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen vom Büro für Landschaftsökologie vom 12.01.2024 bestätigt.

#### **b) Schutzgut Boden und Wasser**

Das gleiche wie für Pflanzen und Tiere gilt analog auch für Boden und Wasser. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem sind Bodenflächen betroffen, die bereits im Rahmen der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung verändert wurden. Die Entwässerung des geplanten Anbaus erfolgt über das öffentliche Kanalsystem.

Für das Plangebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

#### **c) Schutzgut Klima**

Auch für das Klima gilt, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Hinzu kommt, dass von dem geplanten und durch die Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Anbau keine potenziell für das Ortsklima relevanten Baumbestände (Temperatur- und Luftfeuchte-Ausgleich durch Beschattung und Verdunstung) betroffen sind.

#### **d) Schutzgut Landschaft/Erholung**

Die vorgenannten Aussagen bezogen auf das bestehende Baurecht und die Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten ebenfalls für die Landschaft und deren Erholungsfunktionen. Ungeachtet dessen befindet sich das betroffene Grundstück innerhalb der Ortslage und hat durch die umgebende Bebauung keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### **e) Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

#### **f) Wechselwirkungen**

Grundsätzlich sind die Wechselwirkungen auf dem Grundstück bereits durch die vorhandene Bebauung bestimmt und vollkommen anthropogen überprägt.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 13

#### g) Umgang mit Abfällen und Abwasser

Wie für die umliegende Bebauung, kann eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwasser über die Straße Auf dem Erlenberg als Zufahrt und Leitungstrasse sichergestellt werden.

Zu dem geplanten Anbau an das Haus „Auf dem Erlenberg 26a“ liegt bereits eine Stellungnahme zur Entwässerung vom 10.03.2023 vor. Die Entwässerung der Bebauung im Bereich „Auf dem Erlenberg“ erfolgt über eine örtlich vorhandene Mischwasserkanalisation. Diese ist für das aktuell geplante Bauvorhaben ausreichend dimensioniert. Im Sinne einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung sollte jedoch grundsätzlich anfallendes Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich vor Ort versickert werden. Ein Verzicht auf die Abwasserüberlassungspflicht (§ 9 der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Eitorf (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 21.12.2010, letzte Änderung vom 16.12.2021) kann auf Antrag (§ 10) erfolgen. Ein solcher Antrag wurde bislang seitens des Grundstückseigentümers nicht gestellt und ist auch voraussichtlich nicht vorgesehen.

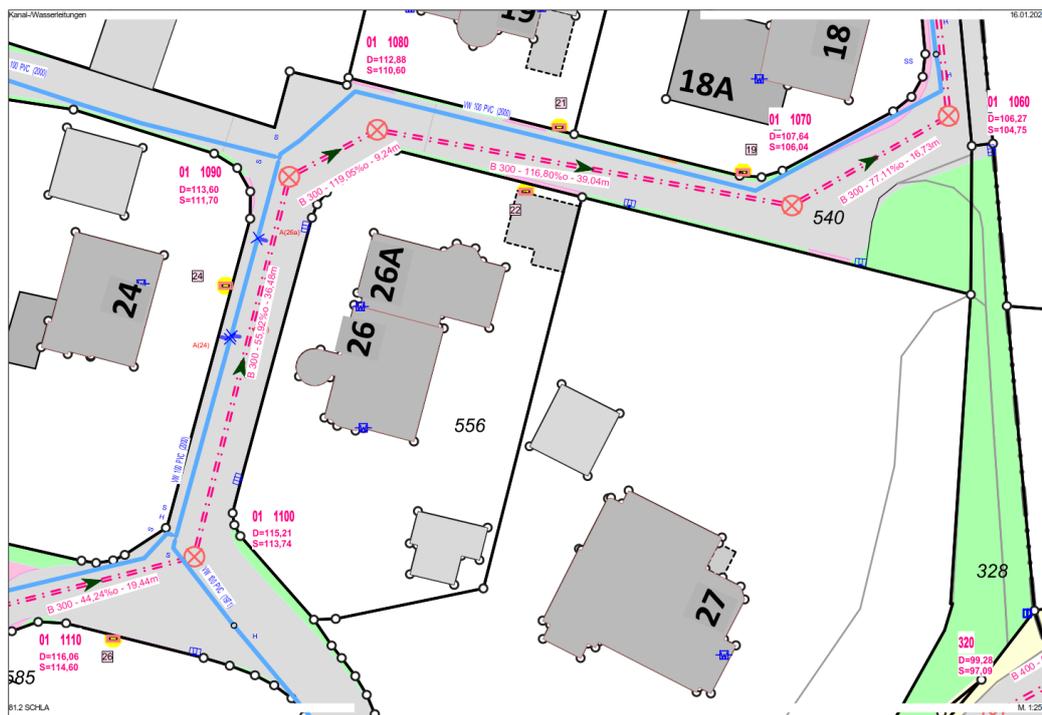


Abb. 8: Auszug aus dem Kanalbestand

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)**

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 14

---

#### **h) Erneuerbare Energie**

Da für das Grundstück bereits Baurecht besteht und lediglich durch eine Erweiterung der Baugrenzen die bauliche Nutzung verbessert werden soll, gibt es keine Veranlassung zu den bisher rechtswirksamen Festsetzungen ergänzende Bestimmungen oder Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energie zu treffen. Es bleibt dem Bundes- und Landesgesetzgeber vorbehalten, entsprechende allgemein verbindliche Vorgaben zu treffen.

#### **i) Emissionen**

Weder durch den geplanten Anbau noch die dafür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten.

#### **j) Risiken**

Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind durch den Anbau und die dafür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu erwarten. Das gilt auch für potenzielle Risiken für die Umwelt. Es sind ferner keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Der geplante Anbau hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das betroffene Grundstück bzw. der Geltungsbereich des vorliegenden 3. Änderung liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

#### **k) Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Die allgemein verbindlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten. Zudem werden auch in anderen aktuelle Bauleitplanungen übliche Festsetzungen zum Artenschutz (Beschränkung von Baufeldräumung und Lichtemissionen) getroffen.

#### **l) Eingriffsbewertung**

Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ungeachtet dessen bleibt es Aufgabe der Bauleitplanung, den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 15

---

#### m) Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 966 qm
Reines Wohngebiet	ca. 966 qm
davon	
innerhalb der Baugrenzen	ca. 394 qm (41 %)
innerhalb der Flächen für Nebenanlagen	ca. 66 qm (7 %)
innerhalb von Flächen zur Gehölzerhaltung	ca. 233 qm (24 %)
baulich nutzbar GRZ 0,3 (30 %)	ca. 290 qm
baulich nutzbar incl. Nebenanlagen (0,5 / 50 %)	ca. 483 qm