

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:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) Baugesetzbuch und
der Behörden sowie
der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) Baugesetzbuch

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 35
„Josefshöhe“
Gemeinde Eitorf

Stand:

23. Juni 2021



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1 Formelles Verfahren.....	7
2.2 Verfahren nach § 13b BauGB	8
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	17
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
6.2 Fläche für den Gemeinbedarf.....	18
6.3 Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl	20
6.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	20
6.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
6.4.1 Bauweise	22
6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen	22
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	22
6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	23
6.7 Verkehrsflächen	24



6.8	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	25
6.9	Grünflächen	25
6.10	Leitungsrecht	26
6.11	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	26
6.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
6.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind	28
6.14	Höhenlage baulicher Anlagen und der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	28
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
8	UMWELTRELEVANTE BELANGE.....	30
8.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter.....	30
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	33
8.2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	33
8.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	36
8.2.3	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.....	37
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
8.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
8.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	39
9	VER- UND ENTSORGUNG	40
9.1	Wasserversorgung.....	40



9.2	Abwasserbeseitigung.....	40
9.3	Stromversorgung	41
9.4	Gasversorgung	41
10	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE.....	41
11	FLÄCHENBILANZ.....	42
12	BODENORDNUNG.....	42
	ANLAGEN.....	43



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 Gemeinde 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 18.09.2019 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde lediglich durch die WECO Feuerwerk GmbH eine Stellungnahme vorgetragen. Anregungen zum Bebauungsplan wurden jedoch nicht vorgetragen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB hatten folgende Behörden eine Stellungnahme abgegeben:

1. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 22.03.2021,
2. Gemeindewerke Eitorf, Stellungnahme vom 24.03.2021,
3. Bundeswehr für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 26.03.2021,
4. RSAG AöR, Stellungnahme vom 26.03.2021,
5. Regionale Mobilitätsentwicklung Nahverkehr Rheinland GmbH, Stellungnahme vom 30.03.2021,
6. Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 06.04.2021,
7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 08.04.2021,
8. Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 13.04.2021,
9. Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 21.04.2021,
10. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 23.04.2021,
11. Bezirksregierung Arnsberg, Stellungnahme vom 26.04.2021,
12. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 30.04.2021,
13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 05.05.2021,
14. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Stellungnahme vom 11.05.2021 und
15. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 18.05.2021.



Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

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

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	4.929 m ²
Allgemeines Wohngebiet	20.393 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	857 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	2.020 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.000 m ²
Gesamtgröße	31.199 m²



Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 20.393 m² heranzuziehen. Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 20.393 m² x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
= Grundfläche 8.157,2 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 ergebenden 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.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass diese Darstellung mit der angestrebten Entwicklung übereinstimmt.

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.

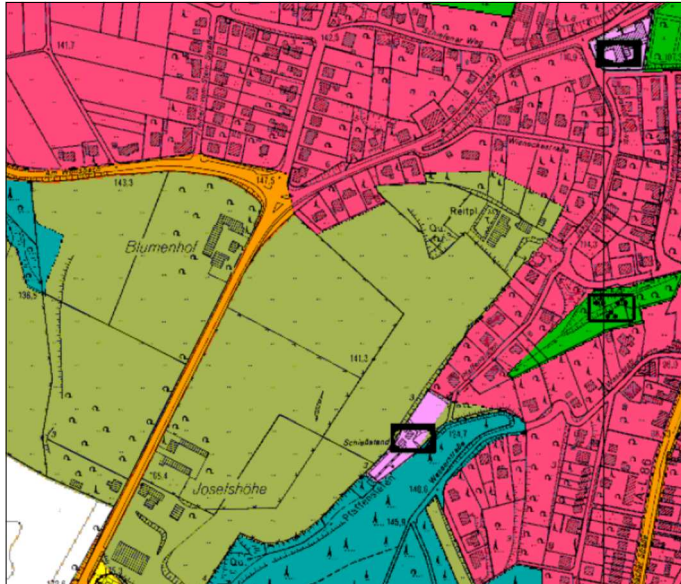


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf für den Bereich „Josefshöhe“, Quelle Gemeinde Eitorf

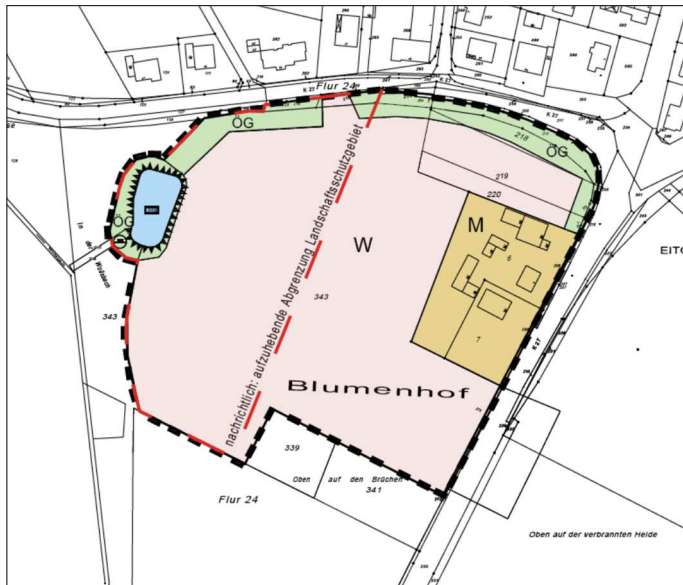


Abb.: Auszug aus der 49. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf für den Bereich „Blumenhof“, Quelle Gemeinde Eitorf

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln sind die zur Überplanung anstehenden Flächen wie bereits erwähnt als Allgemeine Siedlungsbereiche gekennzeichnet. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 17.06.2021, Az.: 32/61.6-18.04 auf die anfrage gemäß § 34 LPlG NRW der Gemeinde Eitorf vom 19.05.2021 mitgeteilt, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen.

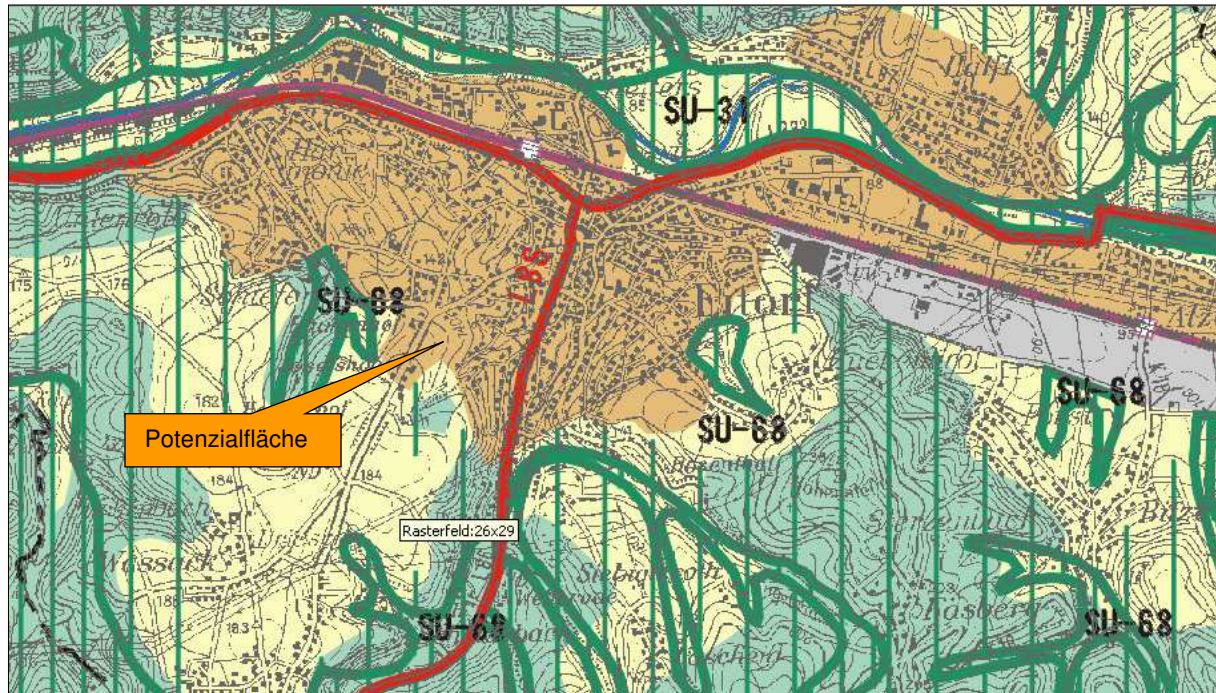


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Quelle Bezirksregierung Köln

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.

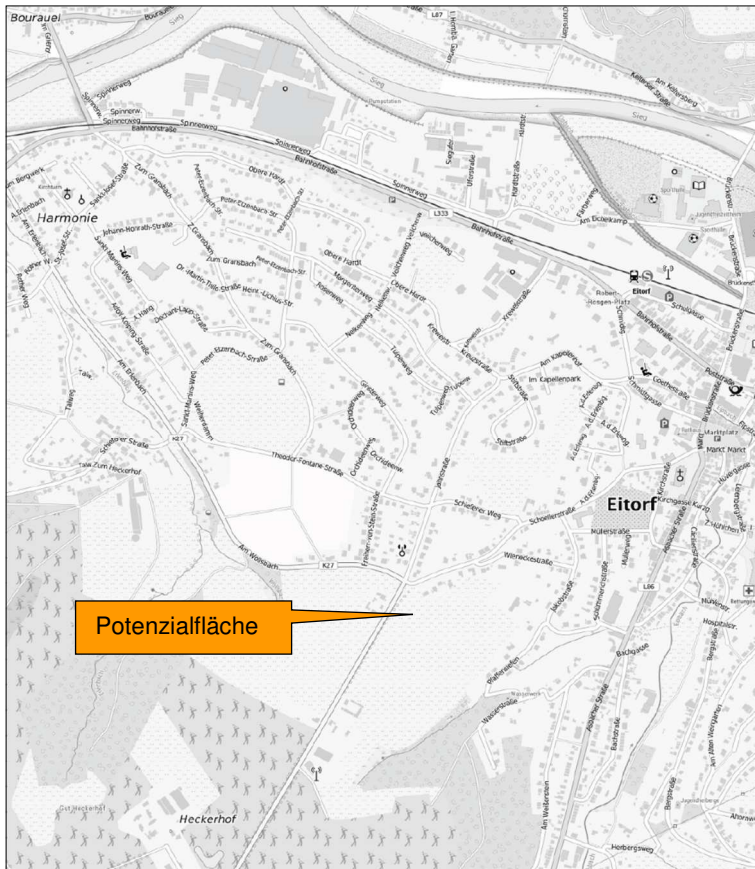


Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle Geoportal NRW

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.



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 geplante Planstraße A wird im südlichen Teil im Trennsystem mit nachfolgender Tempo 30-Beschränkung vorgesehen. Im Bereich des Trennsystems soll eine Aufteilung in 5,50m Straßenfläche und einseitig zur Bebauung hin 2,00m Bürgersteigfläche vorgesehen werden.

Die übrigen Straßenflächen sollen im Mischsystem als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die Verkehrsflächen, die im Mischprinzip ausgebaut werden sollen, werden im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „VBB“ festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist die Anordnung von Straßenbäumen und sonstigen verkehrsleitenden Einrichtungen zulässig.

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, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe 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. Eine wohnaffine Nutzung geht von diesen Einrichtungen nicht aus, so dass sie gemäß dem o.a. Vorhaben im Verfahren nach § 13b BauGB auszuschließen sind.



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 und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe definiert. Damit gibt sich die Gemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, im konkreten Einzelfall über die Gebietsverträglichkeit eines beantragten Vorhabens zu entscheiden.

6.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine südöstlich des Bebauungsplangebiets gelegene Sportschützenanlage des Schützenvereins Eitorf 1859 e.V. (= Parzelle Nr. 28).

Die Sportanlage wird als öffentliche Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Um die Spanne möglicher Nutzungen zu konkretisieren, ist als unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit eine weitergehende Zweckbestimmung zu definieren. Somit werden eindeutige Grundlagen für die Beurteilung über die Zulässigkeit und die Verträglichkeit künftiger Vorhaben geschaffen. Im vorliegenden Planungsfall ist die Zweckbestimmung mit „Sportschützenanlage“ festgesetzt.

Die Einrichtung hat einen Gemeinbedarfscharakter und erfüllt als Vereinssportanlage eine wichtige Funktion der gemeindlichen Daseinsvorsorge wie folgt:

1. Die Sporteinrichtung leistet einen Beitrag für die Erhaltung und Entwicklung von langfristig zukunftsfähigen Strukturen im Verein.
2. Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport wird Rechnung getragen.
3. Der Sportverein verfügt künftig über eine zeitgemäße Sportstätte, auf denen ein funktions- und nutzergerechter Trainings- und Sport-/ Spielbetrieb möglich ist.

Unter Berücksichtigung des „Gemeinbedarfscharakters“ für die Allgemeinheit wird die Sportstätte als öffentliche Einrichtung festgesetzt. Mit dem Begriff „öffentlich“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der organisierte Wettkampfsport ebenso zulässig wie nicht wettkampforientierte Sport- und Freizeitaktivitäten. Mit diesem Zusatz wird eine hohe Auslastung der Sportstätten und Attraktivität für eine möglichst breite Schicht der Bevölkerung von Eitorf angestrebt. Es soll auch für den Anteil der Bevölkerung, die ausschließlich in Richtung Breiten- und Feierabendsport orientiert sind, ein ansprechendes Sportangebot unterbreitet werden.

Ebenso ist für den „sportanlagenbezogenen“ Verkehr ein ordnungsgemäßer und funktionierender Ablauf zu ermöglichen. Dies betrifft im vorliegenden Planungsfall die Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Stellplatzflächen. Diese sollen gemäß den vorliegenden Planung im nördlichen Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden.

Mit der Bereitstellung des Stellplatzangebots soll das wilde Parken auf den angrenzenden Verkehrsflächen und Wege unterbunden werden.

Zulässig sind daher auch folgende Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen:

- die der Fläche dienenden Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten,
- untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.



Die Steuerung der „sonstigen“ untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen erfolgt auf der Grundlage der § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO.

Hierbei ist folgendes zu beachten: Die Fläche für Sport- und Spielanlagen erfüllt die Merkmale eines Baugebiets i.S. der BauNVO nicht. Insbesondere greifen im vorliegenden Planungsfall die Regelungen zu § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO daher nicht. Diese richten sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen ausschließlich an die in der BauNVO definierten Baugebiete.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bedarf es somit einer „besonderen“ Regelung.

Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 (3) BauNVO in Form einer Ausnahme-Regelung die Zulässigkeit von Einfriedungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Regelung ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da zum Schutz der Sportanlage vor einem Betreten durch Unbefugte bzw. vor Vandalismus eine Einfriedung des Grundstücks beispielsweise durch eine Zaunanlage aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden soll.

Des Weiteren sind in der getroffenen Zweckbestimmung auch die der Hauptnutzung dienenden Zubehöranlagen sowie Stellplätze und Nebenanlagen für zulässig erklärt worden.

Diese baulichen Anlagen und Einrichtungen gehören für gewöhnlich zu einer Sportstätte. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die ohne weitere Festsetzungen die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Einrichtungen nur auf diese Fläche beschränken würde, bedingt aus diesem Grund ebenfalls einer Regelung für die vorgenannten Anlagen.

Hierzu werden auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gesondert ausgewiesen bzw. durch textliche Festsetzung geregelt.

Zum Belang „gesunde Wohnverhältnisse“ wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.11 dieser Begründung verwiesen.

6.3 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.



6.3.1 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 Bauungsausschluss 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.

6.3.2 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 Zeldach in 2-geschossiger Bebauung.



Vor diesem Hintergrund wird die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe 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 Firsthöhe (FH) bei geneigten Dachformen über 18° Neigung bzw. die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachformen von und unter 18° Neigung, ist definiert als Abstandsmaß zwischen Oberkante der Straßengradiente der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante der Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe. Sie wird gemessen vor der straßenseitigen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Gradientenhöhe in der Straße, von der der Hauszugang erfolgt in straßenseitigen Gebäudemitte für die Bemessung anzusetzen. Die Gradientenhöhe ergibt sich aus der der Begründung anliegenden Straßenentwurfsplanung.

Bei der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen wird unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen eine differenzierte Betrachtung wie folgt vorgenommen:

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt bei baulichen Anlagen topografisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 8,00 m
- unterhalb der Erschließungsstraße: 6,50 m
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 6,50 m.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt bei baulichen Anlagen topografisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 9,50 m
- unterhalb der Erschließungsstraße: 8,00 m
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 8,00 m.

Im Baugebiet sollen die Wohngebäude mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 50% Eigenstromversorgung ausgestattet werden. Solaranlagen, Wärmepumpen und private Blockheizkraftwerke sind im Baugebiet innerhalb und außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

Bei der Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern dürfen zur Umsetzung dieses Planungsziels daher die maximalen Gebäudehöhen (GH) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Mit dieser Regelung soll ein Beitrag für eine klimaschutzangepasste Bebauung ermöglicht werden.

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 der Bauweise und der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten wird der Wohncharakter der im ländlichen Raum gelegenen Gemeindeentsprochen.



6.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt worden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Mit dieser 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 Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung jedoch nicht umgesetzt werden soll.

Zur Unterstützung dieser Festsetzung werden die Gebäudelängen der Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.

6.4.2 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 13 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 6.5 erläuterte Regelung getroffen.

Auch im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese erfasst die bereits bestehende Schießsportanlage.

6.5 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.

Für die Unterbringung von Stellplätzen gilt, dass diese entsprechend den landesrechtlichen Vorgaben grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück untergebracht werden können.

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

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird verwiesen.

6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Gemeinde 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.



6.7 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 = 36
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = 2
- Wohneinheiten = 72
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,2
- Einwohner „neu“ = 158
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Eitorf
(gemäß Statistischem Landesamt NRW 556 Pkw/ 1.000 Einwohner
= 0,556 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 158 EW * 0,556 Pkw/ EW = 88 Pkw

Aus der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenplanung wurden Flächenteile übernommen, die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Diese Böschungsflächen wurden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 26 BauGB in der Planurkunde festgesetzt. Diese liegen auf den künftigen privaten Baugrundstücken. Dies bringt u.a. den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile für die Ermittlung der Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken herangezogen werden können.

Die Regionale Mobilitätsentwicklung Nahverkehr Rheinland GmbH hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.03.2021 angeregt, dass im Rahmen der Schaffung eines ganzheitlichen Mobilitätsangebots zu prüfen, ob und in wie weit Sharing-Angebote (z.B. E-Bikes, Lastenräder) im Baugebiet mit berücksichtigt werden können.



Der Bahnhof Eitorf befindet sich grundsätzlich in einer Entfernung, die gut mit dem ÖPNV und alternativ mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann.

Des Weiteren ist es ratsam, die entsprechende Infrastruktur (u.a. Ladesäulen für E-Autos, E-Bikes, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, etc.) bei der Schaffung von Parkraum mit einzuplanen. Diese Anregungen sollen abschließend in der Planvollzugsebene berücksichtigt werden.

In der Planurkunde ist im Einmündungsbereich der Planstraße in die K 27 ein Sichtdreieck eingetragen worden. Das Sichtdreieck dient grundsätzlich dazu, um im Einmündungsbereich eine Überschaubarkeit bzw. ungehinderte Einsehbarkeit des Verkehrsraumes zu gewährleisten. Das Sichtdreieck bzw. die hiervon betroffenen Flächenteile liegen ausschließlich auf den öffentlichen Flächen, so dass keine Notwendigkeit einer Festsetzung zum Ausschluss sichtbehindernder Maßnahmen (z.B. Einfriedungen in Form von Hecken und Mauern) besteht.

6.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird südöstlich des eigentlichen Baugebiets eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Auf diese Weise erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen Flächen. Die weitere Ausgestaltung und Genehmigung der Einrichtung obliegt im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Wasserrechts.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 9.2 verwiesen.

6.9 Grünflächen

Verkehrsbegleitgrün (Eintrag in der Planurkunde „VBG“)

Im Bebauungsplan sind entlang der Kreisstraße K 27 öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sollen den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

Die festgesetzten Grünflächen erfüllen 2 Aufgaben:

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist innerhalb dieser Grünflächen eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalls zu errichten.

Weiterhin ist dieser Erdwall durch einsprechende Gehölzpflanzungen zu begrünen. Diese grünordnerische Maßnahme bewirkt die Einbindung des Erdwalls und auch des Plangebiets in das Landschaftsbild. Zugleich bewirkt die Bepflanzung eine zusätzliche Abschirmung des Plangebiets zur Kreisstraße.

Während die öffentlichen Grünflächen eine Bedeutung und Funktion für die Allgemeinheit übernehmen, dienen die privaten Grünflächen ausschließlich dem Eigentümer bzw. dem jeweiligen Nutzungsberechtigten.

Wie schon erwähnt, wird das Baugebiet durch einen privaten Vorhabenträger erschlossen und zur Vermarktung gebracht. Somit ist sichergestellt, dass die auf den privaten Grünflächen liegenden Teile des Lärmschutzwalls „in einem Zug“ und vor der Vermarktung der einzelnen Grundstücke hergestellt werden. Ein ausreichender Lärmschutz ist somit gegeben.



Gebietsgrün (Eintrag in der Planurkunde „GG“)

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Flächen, die u.a. für den Verbindungsammler zur Ableitung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken benötigt werden, sind private Grünflächen festgesetzt.

In diesem Bereich ist dauerhaft eine extensive Wiesennutzung herzustellen.

6.10 Leitungsrecht

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung ist neben der Ausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung die Festsetzung von Leitungsrechten notwendig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeindewerke Eitorf festgesetzt.

Die Gemeindewerke Eitorf haben auf dieser Fläche das Recht Wasser- und Abwasserleitungen des Plangebietes zu verlegen und zu betreiben.

Die mit Leitungsrecht belegte Fläche umfasst jeweils eine Breite von 3,00 m.

Die Flächen dürfen nicht von Hochbauten überbaut werden. Tiefbauanlagen, wie z.B. befestigte Stellplätze u.ä. sowie gärtnerische Nutzungen sind auf diesen Flächen zulässig.

Die planungsrechtliche Festsetzung des Leitungsrechts bedarf für ihre Wirksamkeit noch der dinglichen Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeindewerke Eitorf.

6.11 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

Bereits in Kapitel 6.9 wurde auf die Notwendigkeit nach Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der K 27 zum Schutz vor Verkehrslärm eingegangen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Die Erkenntnisse zur Umsetzung dieser Maßnahme beruhen auf den Erkenntnissen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplangebiet. Diese ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können dort entnommen werden.

Der Lärmschutzwall muss eine Mindesthöhe von 3 m über der Oberkante der angrenzenden Kreisstraße K 27 aufweisen.

Zur Beurteilung der Emissionen des südlich des geplanten Baugebietes befindlichen Schützenplatzes wurde durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard ein Immissionsgutachten erstellt. Das Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen ebenfalls als 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 bevorzugte Schallschutzmaßnahme 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. Auf diese Weise können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden.

6.12 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.

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen. Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin sind im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (= Planstraße B) mindestens 6 Straßenbäumen anzupflanzen. Neben der Auflockerung des Straßenraumes kann hierdurch auch eine Verschattung von Parkplätzen im Straßenraum erzielt werden.

Als einen Beitrag für die Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität setzt der Bebauungsplans die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen (= Carports) fest.



6.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Gemäß der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenplanung werden für die Herstellung der Verkehrsstraßen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern benötigt. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

Diese sind in der Planurkunde eingetragen und liegen auf den privaten Baugrundstücken. Für die Umsetzung und Herstellung der Erschließungsanlagen sind diese Flächen bzw. Maßnahmen erforderlich. Die Lage auf den privaten Baugrundstücken hat den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden und somit eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglichen.

6.14 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 DREmpeln 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
§ 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 Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 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 auf den landespflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Josefshöhe“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Auf dem Hahn 21a, 56566 Neuwied (Seiten 12 bis 14) zu entnehmen. Dieser ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Integrativer Bestandteil des landespflegerischen Fachbeitrags ist eine artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im o.a. Fachgutachten, Seiten 28 bis 41 verwiesen.

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.

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 dargestellt. Mit dem Erwerb der Flächen durch den privaten Vorhabenträger – und dem damit gegebenen Verkaufsinteresse besteht keine Betroffenheit für die Landwirtschaft.

Aus agrarstruktureller Sicht ist weiterhin auf die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle von bis zu 14 % sowie die eingeschränkte Ertragsfähigkeit hinzuweisen. Die Fläche eignet sich vorzugsweise zur Grünlandbewirtschaftung in Form der Beweidung. Mit der Umsetzung der Planung werden der Landwirtschaft keine hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen entzogen.

Durch die Bereitschaft der Veräußerung der Flächen wird zudem keine existenzbedrohende Situation für einen landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen. Im Fall von Pachtverhältnissen waren diese nicht auf Dauer (> 12 Jahre) angelegt, so dass hieraus keine Ansprüche auf eine Dauerhaftigkeit abgeleitet werden können.



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 Bodenvolumens.

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 Lärmschutzmaßnahme.



9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden. Im Bereich der K 27 ist eine öffentliche Trinkwasserleitung vorhanden, über die die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Die Gemeindewerke Eitorf haben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.03.2021 mitgeteilt, dass eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird an den vorhandenen Kanal in der „Schoellerstraße“ angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die erforderlichen Einrichtungen für die Niederschlagswasserentsorgung wurden in Abstimmung mit den Gemeindewerken festgelegt.

Im Rahmen der Abstimmung wurden die technischen Anforderungen an eine Niederschlagswasserrückhaltung des Plangebietes sowie die Anbindung an den Vorfluter festgelegt. Hierbei wurden auch die von den Gemeindewerken in der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragene Anforderungen berücksichtigt.

Vorgesehen ist ein Regenrückhaltebecken im Volumen eines 10-jährigen Regenereignisses mit Anbindung an den „Pfaffensiefen“ als Vorfluter.

Die erforderlichen Flächen für den Verbindungssammler aus dem eigentlichen Baugebiet heraus, für das Regenrückhaltebecken und den Überlaufsammler bis zum Einmündungsbauwerk in den „Pfaffensiefen“ sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen worden, um auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der notwendigen Entwässerungseinrichtungen herbeizuführen.

Die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ wurden bei der Planung der Niederschlagsanlagen ebenfalls berücksichtigt.

So wird das Regenrückhaltebecken auf ein 10-Jähriges statt eines 5-Jährigen Regenereignisses ausgelegt. Das bei einem Starkregen aus dem Plangebiet diffus über die Wiesenhänge ablaufende Überflutungswasser wird ebenfalls zu dem RRB geleitet und dort aufgefangen. Bei einem langanhaltenden Dauerregen, (im statistischen Mittel über 10 Jahre hinaus), möglichen Überflutungsereignis für das Regenrückhaltebecken wird eine Notentlastung über den Verbindungssammler zum Pfaffensiefen vorgesehen. Der Verbindungssammler wird mit DN 500 mit deutlicher Reserve gegenüber dem Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens dimensioniert. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser bei der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im 10-jährigen Regelfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

9.4 Gasversorgung

Die Rhein-Sieg-Netz GmbH hat in der Stellungnahme vom 11.05.2021 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

10 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Kampfmittel

Lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 08.04.2021 liefern Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

Daher ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte zu empfehlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW hat in seiner Stellungnahme vom 13.04.2021 auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen



Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Karten-
grundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrund-
klasse zuzuordnen:

- Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf: 0 / R

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine beson-
deren Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird je-
doch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeu-
tungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und
5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich
nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand
der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründun-
gen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca. An- gaben)
Öffentliche Verkehrsflächen	4.929 m ²
Allgemeines Wohngebiet	20.393 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	857 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	2.020 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.000 m ²
Gesamtgröße	31.199 m²

12 BODENORDNUNG

Aufgrund der zwischenzeitlichen Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsver-
fahren 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
3. Landespflegerischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Untersuchung Stufe I zum Bebauungsplan „Josefshöhe“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Auf dem Hahn 21a, 56566 Neuwied, Juli 2019
4. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Blumenhof“, VERTEC, Koblenz, Juli 2015
5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Josefshöhe“, Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz
6. Erschließung des Plangebiets „Josefshöhe“ in Eitorf, Ingenieurbüro Günster, Wiesengärtenweg 24, 56567 Neuwied, Mai 2021.