

## GEMEINDE EITORF AN DER SIEG

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 – Mühleip im Bereich der Grundstücke Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstücke 2000 bis 2004 (Linkenbacher Straße)

**Begründung**  
**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und**  
**§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 02.08.2021

Gemeinde Eitorf - Amt für Bauen und Umwelt,  
Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

## **Inhalt**

**Seite**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

- 1.1 Anlass der Planaufstellung
- 1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan
- 1.3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
- 1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### **2. Plangebiet und Planverfahren**

- 2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Planverfahren

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

- 3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen
  - 3.1.1 Regionalplan
  - 3.1.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
- 3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
  - 3.2.1 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
  - 3.2.2 Gewässer
  - 3.2.3 Denkmalschutz
- 3.3 Situation im Plangebiet
  - 3.3.1 Vorhandene Flächennutzung
  - 3.3.2 Städtebauliche Situation
  - 3.3.3 Vorhandene Versorgungsleitungen
  - 3.3.4 Eigentumsverhältnisse

### **4. Umweltbelange**

- 4.1 Immissionen
  - 4.1.1 Sport- und Freizeitgeräuschemissionen
  - 4.1.2 Verkehrsgeräuschemissionen
  - 4.1.3 Gewerbegeräuschemissionen
  - 4.1.4 Fluglärm
  - 4.1.5 Geruchsimmissionen
- 4.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht / Umweltauswirkungen der Planung**

- 5.1 Einleitung
- 5.2 Örtliche Situation
- 5.3 Untersuchte Schutzgüter
  - 5.3.1 Menschen, menschliche Gesundheit
  - 5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
  - 5.3.3 Fläche, Boden
  - 5.3.4 Wasser
  - 5.3.5 Luft, Klima
  - 5.3.6 Landschaft, Natura 2000-Gebiete
  - 5.3.7 Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter
  - 5.3.8 Immissionen, Emissionen, Abfälle, Abwässer
  - 5.3.9 Energie
  - 5.3.10 Wechselwirkungen
- 5.4 Artenschutz
- 5.5 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

**6. Städtebauliches Konzept**

- 6.1 Städtebauliche Idee
- 6.2 Verkehrserschließung
  - 6.2.1 Äußere Erschließung
  - 6.2.2 Innere Erschließung
- 6.3 Ver- und Entsorgung
  - 6.3.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung
  - 6.3.2 Abwasserbeseitigung
  - 6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung, Überflutungsschutz
  - 6.3.4 Abfallentsorgung
- 6.4 Erläuterung der Festsetzungen
  - 6.4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Bauweise
  - 6.4.3 Höhenfestsetzungen, Dachform, Dachbegrünung, Firstrichtung
  - 6.4.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 6.4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen
  - 6.4.6 Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
  - 6.4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - 6.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

**7. Hinweise**

- 7.1 Kampfmittelfreiheit

**8. Bodenordnung**

**9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

**10. Kosten und Finanzierung**

**11. Gutachten / Anhang**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### 1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag der katholischen Kirchengemeinde Eitorf als Grundstückseigentümerin vom 5.8.2019 zurück. Der Ausschuss Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 diesem Antrag stattgegeben.

### 1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Eitorf setzt für das unmittelbare Umfeld der Kirche St. Aloysius Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtungen fest. Dies entspricht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der nordöstliche / östliche Bereich des Grundstücks einschließlich des vorhandenen Wohnhauses (ehem. Pastorat) wird jedoch für kirchliche Zwecke dauerhaft nicht mehr benötigt.

Für die weitere Umgebung sieht der Bebauungsplan östlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet (WA), südlich und nördlich teilweise auch Dorfgebiet (MD), jeweils in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8. Zusätzlich sind jeweils Baugrenzen festgesetzt, deren Kontur dem jeweiligen Straßenverlauf folgt.

Nördlich / nordwestlich der Kirche sind weitere Gemeinbedarfsflächen (Schule, Turnhalle) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Eitorf; ohne Maßstab

### 1.3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 ermöglicht eine zusätzliche Wohnbebauung im Zentrum des Ortsteils Mühleip und in unmittelbarer Nähe der Grundschule. Dies würde den Ortsteil und seine Infrastruktur stärken und entspricht den strategischen Zielen der Gemeinde Eitorf. Die Festsetzungen für die neue Bebauung orientieren sich am für die Umgebungsbebauung geltenden Rahmen, so dass sich die Neubebauung städtebaulich ein- bzw. unterordnet. Zudem werden die bestehende besondere topografische Situation (Geländeversprünge) sowie die Denkmaleigenschaft der Kirche berücksichtigt.





Abb. 2: Bereich der Bebauungsplanänderung, Foto von Norden; im Vordergrund die Linkenbacher Straße; rechts im Bereich der Büsche Geländeversprung, anschließend die Kirche



Abb. 3: Bereich der Bebauungsplanänderung, Foto von Norden; Erschließungsfläche zum Pfarrheim, links der bewachsene Geländeversprung

## 1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zwar finden sich in der Ortslage Mühleip verschiedene unbebaute Flächen, die zum Teil ohne die Änderung von Bauleitplänen bebaut werden könnten, jedoch stehen diese dem allgemeinen Grundstücksmarkt weitgehend nicht zur Verfügung. Vorliegend hingegen ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen, so dass die beabsichtigten Wirkungen in überschaubarer Frist eintreten.

Die Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung könnten durch das Ausweichen auf andere Flächen im Ortsteil aufgrund vergleichbarer Rahmenbedingungen (vorhandene Erschließung, Nutzung als Gartenland) nicht signifikant verringert werden. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen daher nicht. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem vorgesehenen Umfang notwendig.

## 2. Plangebiet und Planverfahren

### 2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 6.1 überplant einen erheblichen Teil des Ortsteils Mühleip der Gemeinde Eitorf. Die Planänderung betrifft ca. 1900 qm aus dem insgesamt 2355 qm großen (früheren) Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstück 1948 (Linkenbacher Straße). Für den südlichen, unbebauten, aktuell nicht bebaubaren und von einem namenlosen Bach durchflossenen Teil des Grundstücks, ohne die Fläche des Baches ca. 468 qm groß, bleiben die Festsetzungen unverändert. Die Planfläche liegt östlich / nordöstlich der katholischen Pfarrkirche St. Aloysius.

### 2.2 Planverfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Vorliegend ist nicht nur der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.1, der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtungen festsetzt, zu ändern, sondern auch die dem entsprechende Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird die das Aufstellungsverfahren erleichternde Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ genutzt. Die in dieser Vorschrift genannten Kriterien treffen im vorliegenden Fall zu:

- Es handelt sich um einen Fall der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes. Der Begriff der „Innenentwicklung“ ist nicht gleichbedeutend mit dem „Innenbereich“ des § 34 BauGB, sondern umfasst zusätzlich weitere Flächen, zum Beispiel unmittelbar an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen sowie sog. Außenbereich im Innenbereich. Bei der Ortslage Mühleip handelt es sich zweifelsfrei um Innenbereich.

- § 13a BauGB enthält für die Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Aufzählung von drei zulässigen Anwendungsfällen. Die hier vorgesehene Nachverdichtung durch zusätzliche Wohngebäude gehört zu diesen Anwendungsfällen.

- Die Regelung ist nur für Pläne anwendbar, in denen die maximal zulässige Grundfläche 70.000 qm nicht überschreitet. Liegt die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup>, so entfällt die Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen. Das Plangebiet ist insgesamt nur 1887 qm groß und unterschreitet beide Werte deutlich.

- Die Anwendung des § 13a BauGB setzt voraus, dass „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“, d.h. für „die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete liegen ca. 1 km südöstlich (SU-079 NSG Wälder auf dem Leuscheid), in dieses integriert das FFH-Gebiet DE-5210-301 Wohmbach und Zuflüsse (Mindestabstand zur Planung: ca. 1.270 m), sowie ca. 1 km östlich (SU-086 NSG Basaltsteinbruch Eitorf-Stein), das ebenfalls als FFH-Gebiet ausgewiesen ist (DE-5210-304 Basaltsteinbruch Eitorf/ Stein). Aufgrund der integrierten Lage in der Ortsmitte, der geringen Dimension der geplanten Neubebauung ( 3 kleinere Einfamilienhäuser) und in Anbetracht der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten ist mit planbedingten Wirkungen auf die Schutzgebiete oder auf einzelne Arten nicht zu rechnen.

- Mit der Planung darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht beabsichtigt.

Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB muss nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt sein. Auch eines „Parallelverfahrens“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur gleichzeitigen Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf es nicht, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sie eine grundlegend sinnvolle Nachverdichtung im Ortskern ermöglicht, die Bau- und Nutzungsstrukturen der Umgebung aufgreift und auf bestehende Infrastruktursysteme zurückgreifen kann.

Zur späteren Berichtigung des FNP bedarf es keines eigenständigen Verfahrens. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Allerdings ist im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan auf die Anwendung des § 13 a und insbesondere darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan stellt die gesamte Ortslage Mühleip als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich sowie als Bereich für den Schutz der Landschaft und land-



schaftsorientierte Erholung dar. Seine Darstellungen sind hier nicht beachtlich, weil die Baufläche mitten im Ort liegt und jeweils von mehreren hundert Meter breiter Bebauung umfasst ist, ehe die freie Landschaft erreicht wird.

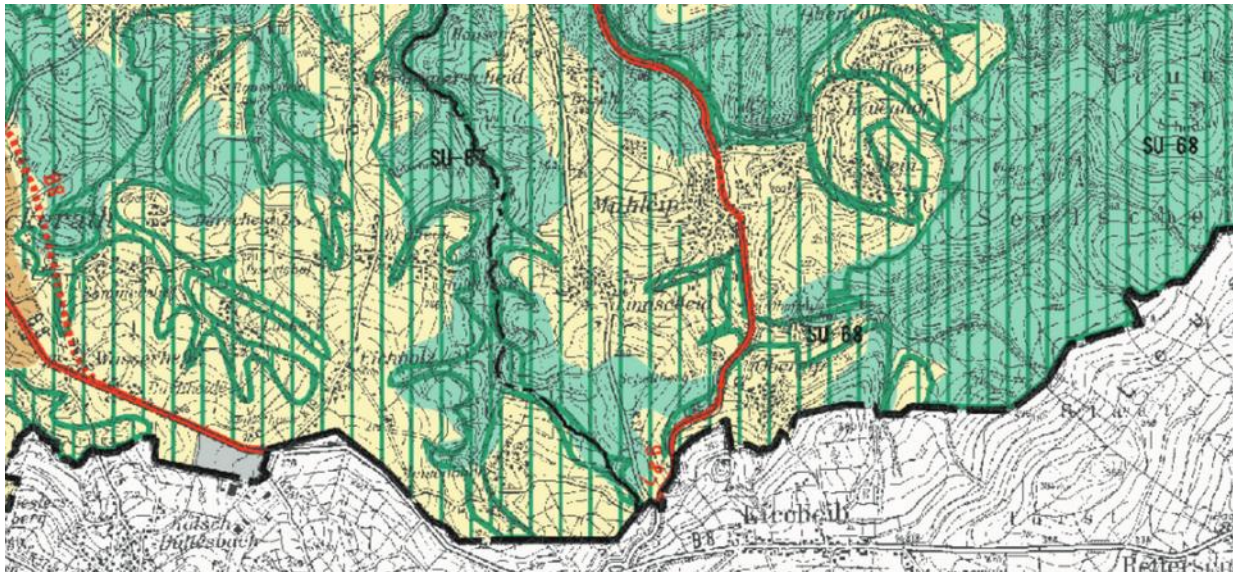


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, ohne Maßstab

### 3.1.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtungen dar.

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der jeweils übergeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend ist jedoch der Flächenbedarf der Kirchengemeinde dergestalt gesunken, dass weder das bestehende Wohnhaus noch die daran nördlich angrenzenden Grundstücksflächen weiterhin benötigt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann (vgl. oben Kap. 2.2) aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung.

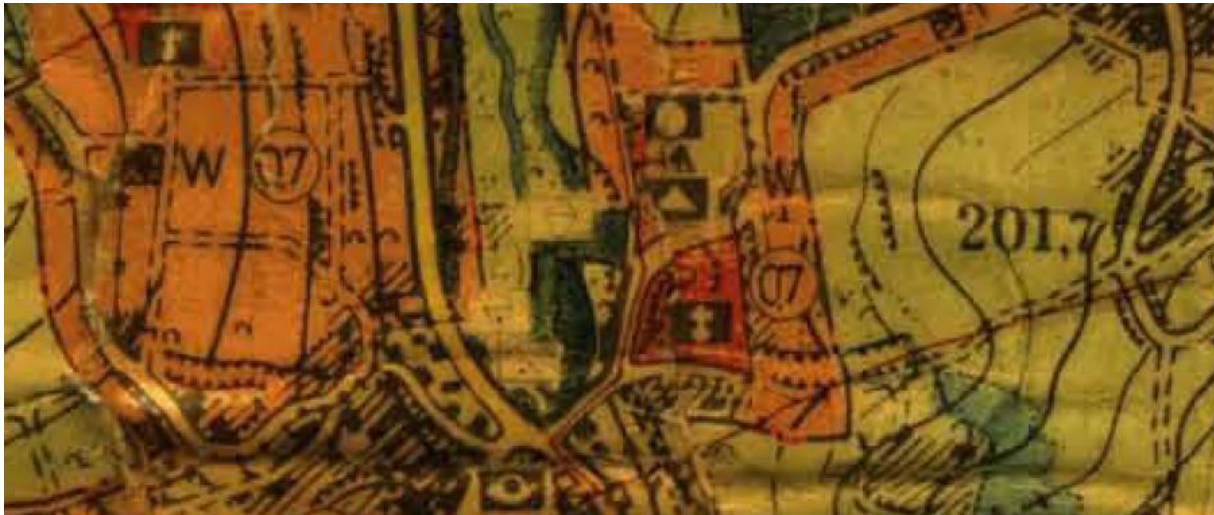


Abb. 5: Ausschnitt (Ortsmitte Mühleip) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, ohne Maßstab

### 3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### 3.2.1 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete liegen ca. 1 km südöstlich (SU-079 NSG Wälder auf dem Leuscheid), in dieses integriert das FFH-Gebiet Wohmbach und Zuflüsse (Mindestabstand zur Planung: ca. 1.270 m, ca. 59 ha groß), sowie ca. 1 km östlich (SU-086 NSG Basaltsteinbruch Eitorf-Stein), das ebenfalls als FFH-Gebiet ausgewiesen ist (DE-5210-304 Basaltsteinbruch Eitorf/ Stein)..

Im weiteren Umfeld des Plangebietes findet sich das FFH-Schutzgebiet „Sieg“ (Gewässerverlauf der Sieg von Hamm bis Troisdorf, ca. 617 ha groß, ca. 5 km entfernt).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ort und in Anbetracht seiner geringen Dimension sowie der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten ist mit planbedingten Wirkungen auf die Schutzgebiete oder auf einzelne Arten nicht zu rechnen. Zudem entwässert die Ortslage Mühleip nicht über das Talsystem des Wohmbaches, sondern über den Eipbach; die zur Bebauung anstehende Fläche von wenigen hundert qm ist im Hinblick auf die Entwicklung der Siegaue unbedeutend.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### 3.2.2 Gewässer

Südlich des Änderungsbereichs findet sich, parallel zum Hegenweg, ein namenloses Gewässer (Graben / Bachlauf). Das Gewässer verläuft, vom Durchlass unter der

Steimelstraße an gemessen, noch ca. 85 Meter in einem offenen Graben und tritt dann, bereits ca. 25 Meter vor der Kreuzung Hegenweg / Linkenbacher Straße, wieder in eine Verrohrung ein. Es unterliegt keinem besonderen Schutz und ist nicht als Biotop kartiert. Die geplante Neubebauung ist mindestens 50 Meter vom Gewässer entfernt. Das alte Pastorat ist 25 Meter entfernt, wird aber weitestgehend bestandsorientiert festgesetzt, so dass auch hier kein Heranrücken der Bebauung an das Gewässer eintreten kann. Eine Nutzung des Gewässers ist nicht vorgesehen.

### 3.2.3 Denkmalschutz

Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt die katholische Kirche St. Aloysius, Hegenweg, Denkmalliste Eitorf Nr. 31, an. Die Kirche hat laut Listentext eine ortsbildprägende Bedeutung. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt diese ortsbildprägenden Wirkung nur gering bis nicht, da sich die relativ niedrige und aufgelockerte Bebauung in einer Reihe mit dem bereits bestehend Gebäude des ehem. Pastorats anordnet und der Freifläche nördlich vor der Kirche keine entscheidenden Bedeutung für deren ortsbildprägende Bedeutung zukommt.

## 3.3 Situation im Plangebiet

### 3.3.1 Topographie, vorhandene Flächennutzung

Die asphaltierte Erschließungsfläche der Kirchengebäude steigt (an ihrem östlichen, der geplanten Bebauung zugewandten Seite) von ca. 166,10 m ü. NHN an der Linkenbacher Straße auf 166,40 m im Bereich der Kirche (Turm, Chorwand). Angrenzend, im Randbereich des Baugrundstücks, liegt eine ca. 2 m hohe Böschung. Der mittlere Bereich des Baugrundstücks liegt an seinem Westrand zwischen ca. 167 und 169 m ü. NHN, an seinem östlichen Rand zwischen ca. 169 und knapp 171 m ü. NN. Zur östliche Nachbarbebauung findet sich eine weitere Böschung mit einem Geländeanstieg um 0,7 bis 1,3 Meter. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Planfläche ca. 2 Meter höher liegt als die Erschließungsfläche und nach Osten auf ihrer gesamten Länge nochmals um ca. 2 Meter ansteigt.

Der unbebaute Teil der Planfläche stellt sich heute als Wiese / Rasenfläche mit drei einzelnen Bäumen sowie Buschwerk im Bereich der Böschung zur Erschließungsfläche dar. Das im Süden des Plangebiets gelegene ehemalige Pfarrhaus (Pastorat) wurde seitens der Kirche veräußert und wird als reines Wohnhaus genutzt.

### 3.3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt sehr zentral im Ortskern von Mühleip, unweit der Grundschule / Turnhalle und der Bushaltestelle „Mühleip“. Die Umgebung wird in besonderer Weise durch die westlich unmittelbar benachbarte, denkmalgeschützte Kirche St. Aloysius geprägt. Im Nordwesten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Linkenbacher Straße, befindet sich der Komplex der örtlichen Grundschule einschließlich Sporthalle. Unmittelbar nördlich sowie östlich und südlich besteht eine kleinteilige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, die speziell östlich – Neubaufächen Steimelswiese / Sankt-Jakobus-Straße / Zur Stephansbitze - jüngeren Datums ist.

### 3.3.3 Vorhandene Versorgungsleitungen

In der Linkenbacher Straße finden sich ein Mischwasserkanal sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation.



### 3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich, wie die westlich und südlich angrenzenden Teile des Kirchengrundstücks, im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Eitorf. Die nördlich anschließende Linkenbacher Straße ist eine Gemeindestraße; die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Turnhalle, Kinderspielplatz) gehören der Gemeinde Eitorf. Ansonsten findet sich eine kleinteilige Wohnbebauung mit privaten Einzel Eigentümern.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Kirchengrundstücks wurde zur Vorbereitung der Bebauung bereits vor einigen Jahren dergestalt geteilt, dass, beginnend an der Linkenbacher Straße, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ein ca. 29 m tiefer Grundstückstreifen entstanden ist. Im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses verjüngt er sich deutlich auf ca. 22 m Tiefe, weiter südlich erreicht er wieder mehr als 25 m. Das Flurstück trug die Nr. 1948.

Diese Fläche wurde für die zukünftige Bebauung im Jahr 2020 weiter unterteilt. Von Norden nach Süden betrachtet wurden drei Parzellen für den Neubau je eines Wohnhauses gebildet (Flurstücke 2000 / 399 qm groß, 2001 / 313 qm groß, 2002 / 311 qm groß). Daran schließt sich die 750 qm große, bereits an eine Privatperson veräußerte Grundstücksfläche an, die mit dem ehemaligen Pfarrhaus (Pastorat) bebaut ist (Flurstück 2004). Den südlichen Abschluss bildet eine unbebaute, von einem Bachlauf (separate Parzelle Nr. 302) durchzogene Grünfläche, die im Eigentum der Kirchengemeinde verbleibt (Flurstücke 2005 / 440 qm groß und 2006 / 28 qm groß). Zusätzlich wurde im Bereich der asphaltierten nördlichen Erschließungsfläche der Kirche eine Wegeparzelle von der Linkenbacher Straße bis zum ehemaligen Pfarrhaus gebildet (Flurstück 2003 / 114 qm groß). Bodenordnender Maßnahmen bedarf es folglich nicht.

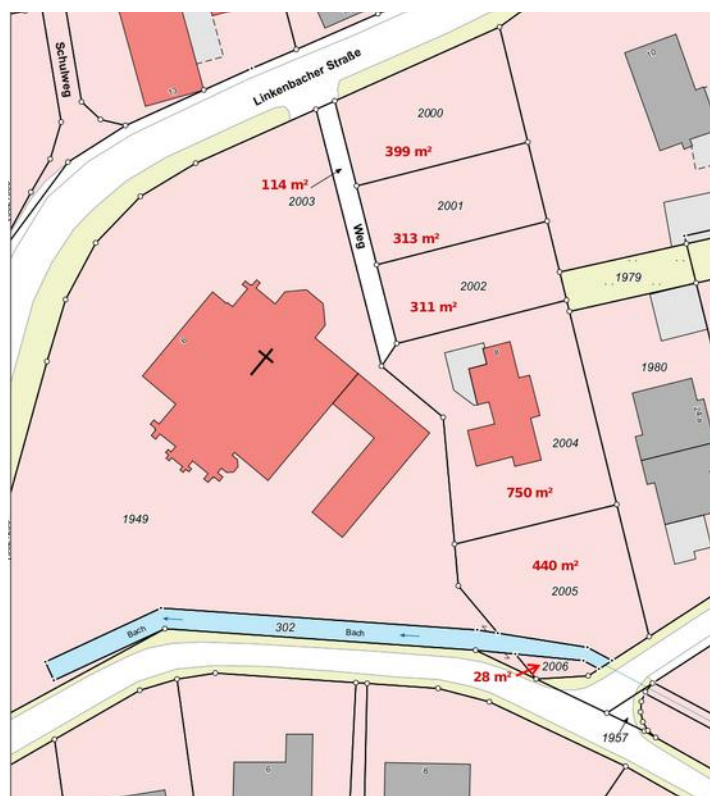


Abb. 6: Parzellierung des Flurstücks 1948, ohne Maßstab

#### **4. Umweltbelange**

##### **4.1 Immissionen**

##### **4.1.1 Sport- und Freizeitgeräuschemissionen**

Im Umfeld ist mit Immissionen aus dem Schulbetrieb zu rechnen, die jedoch wesensgemäß zum Wohngebiet gehören und dort als wohngebietstypisch hinzunehmen sind. Eine Außensportanlage o.ä. ist nicht vorhanden.

Weiterhin ist die Nutzung des angrenzenden Pfarrheims zu berücksichtigen. Der Baukomplex des Pfarrheims weist in Richtung der Wohnbebauung (Norden, Nordosten) lediglich zwei Öffnungen auf, ein Küchenfenster und den Eingang zur Sakristei. Der Eingang des Pfarrheims befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite in einem Innenhof, der sich talwärts nach Südwesten öffnet. Das Pfarrheim wird nur gelegentlich genutzt. Regelmäßige Nutzungen durch Gruppierungen der Pfarrgemeinde finden weitgehend außerhalb der Ruhezeiten statt und lösen keine über das in einem Wohngebiet übliche hinausgehende Emissionen aus. Nur sehr gelegentlich, anlassbezogen, werden größere kirchliche Veranstaltungen durchgeführt. Ca. 5 mal pro Jahr werden abendliche private Feierlichkeiten von Mitgliedern der Pfarrgemeinde abgehalten. Aufgrund der beschriebenen baulichen Gegebenheiten sowie ergänzender Verhaltensmaßregeln in Nutzungsordnung und Mietvertrag sind auch hier Störungen der geplanten Wohnbebauung weder heute gegeben noch zukünftig zu erwarten.

Weitere besondere Emissionsquellen bestehen im unmittelbaren Umfeld nicht.

##### **4.1.2 Verkehrsgeräuschemissionen**

Die verkehrlich wichtigste und am meisten belastete Straße im Umfeld ist die L 86 / Eitorfer Straße, die vom Baugebiet mindestens 200 m entfernt und zudem gegenüber der Wohnbebauung durch den Kirchenkomplex abgeschirmt ist. Innerörtliche Verkehre aus den benachbarten Weilern nimmt die K 18 / Talstraße auf, die ca. 400 m entfernt im Norden des Ortsteils Mühleip verläuft. Aufgrund der großen Entfernung sind Auswirkungen nicht zu erwarten. Die an die Planfläche unmittelbar angrenzende Linkenbacher Straße hat die Funktion einer Wohnsammelstraße und weist nur ein geringes, aus dem Wohngebiet selbst stammendes Verkehrsaufkommen auf. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet ist auch hier nicht zu rechnen.

##### **4.1.3 Gewerbegeräuschemissionen**

Mit Gewerbelärm ist mangels einschlägiger Betriebe im Umfeld des Plangebiets nicht zu rechnen.

##### **4.1.4 Fluglärm**

Die Ortslage Mühleip und damit die Planfläche werden von Lärmschutzbereichen des Flughafens Köln/Bonn (Tag- bzw. Nacht-Schutzzone gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, Planungszone zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen / „LAI-Planungszone“) nicht berührt. Daher sind Emissionen aus Fluglärm nur in dem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Rahmen zu erwarten.

#### 4.1.5 Geruchsimmissionen

Besondere Quellen von Geruchsimmissionen (Landwirtschaft, Gewerbebetriebe) sind im Baugebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

#### 4.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden an verschiedenen Stellen des städtebaulichen Konzepts sowie in mehreren Festsetzungen des Plans aufgegriffen:

Durch die Festsetzung von Satteldächern bzw. geneigten Dachflächen mit einer Nord-Süd-Ausrichtung werden im Bereich der Neubauten sehr günstige Bedingungen für Solarnutzung (Solarthermie, Photovoltaik) geschaffen (2.1 der textlichen Festsetzungen).

Der Plan trifft Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke – vgl. Abschnitte 5.3.2 / 5.3.3 der Planbegründung sowie Ziffern 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.3 der textlichen Festsetzungen, zur Dachbegrünung – vgl. Abschnitt 6.4.3 / 6.4.4 der Planbegründung sowie Ziffer 1.6.4 der textlichen Festsetzungen und zur Bodenversiegelung – vgl. Abschnitt 6.4.6 der Planbegründung sowie Ziffern 1.3.3, 1.6.1 und 1.6.2 der textlichen Festsetzungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

An der östlichen Plangrenze wird im Bereich der Neubebauung die Anlage einer 2 Meter breiten Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Lediglich in ihrem nördlichen Abschnitt muss sie auf einer Länge von ca. 5 Metern entfallen, damit die angrenzend vorgesehenen Stellplätze nicht zu dicht an die vorhandene Kiefer heranrücken. Zu Baum-, Strauch- und Heckenpflanzen enthält der Textteil des Bebauungsplans als Anhang zu Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen eine ausführliche Liste geeigneter heimischer Arten.

Flachdächer ab einer Teilfläche von 15 qm sind zu begrünen (vgl. 1.6.4 der textlichen Festsetzungen). Sogenannte „Schottergärten“ werden insbesondere in den Vorgartenbereichen verboten, vgl. Ziffer 1.6.1 der textlichen Festsetzungen.

Zur Begrenzung der Versiegelung wird die Grundflächenzahl im Plangebiet auf 0,3 festgesetzt, was neben der eigentlichen Gebäudefläche insbesondere die Fläche von Nebenanlagen, Terrassen, Garagen und Stellplätzen und somit die Versiegelung der Grundstücke limitiert, vgl. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen.

Ebenfalls zur Begrenzung der Versiegelung, aber auch der ansonsten notwendigen umfangreichen Abgrabungen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Erschließungsfläche (hier Flurstück 2003) zulässig (vgl. 1.3.1 der textlichen Festsetzungen).



## **5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht / Umweltauswirkungen der Planung**

### **5.1 Einleitung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind in Anwendung der Absätze 2 und 3 Satz 1 des § 13 BauGB verschiedene Verfahrenserleichterungen vorgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 kann und soll vorliegend abgesehen werden. Weiterhin gelten unter den hier gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass es keiner Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie keiner Ausgleichsmaßnahmen bedarf.

Unbeschadet dessen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit einer Würdigung der Umweltbelange werden auch alle im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) angesprochenen Schutzgüter erfasst: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die relevanten Umweltbelange werden insofern im Verfahren berücksichtigt:

- im Sinne eines (hier gesetzlich nicht vorgeschriebenen) Ausgleichs für den Eingriff in die bestehende Grünfläche, im Interesse des Klimaschutzes und als Lebensraum für Tiere wird an der Ostgrenze der neu gebildeten Baugrundstücke eine 2 Meter breite Hecke gepflanzt – vgl. insbesondere Abschnitte 4.2 sowie 5.3.2 der Planbegründung und Ziffer 1.6.3 der textlichen Festsetzungen
- der Plan trifft im Rahmen der Möglichkeiten einzelne Regelungen zur Bepflanzung und Dachbegrünung, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, vgl. Abschnitte 5.3.2 und 6.4.3 der Planbegründung und Ziffern 1.6.1, 1.6.2, 1.6.3 und 1.6.4 der textlichen Festsetzungen
- die Belange des Immissionsschutzes wurden im Planverfahren sorgfältig geprüft – vgl. Abschnitte 4.1 und 5.3.8 der Planbegründung
- die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem gesonderten Gutachten untersucht und die Ergebnisse dieser Untersuchungen – hier in Gestalt der Vermeidungsmaßnahme (VM) 1 - in den Bebauungsplan integriert – vgl. Abschnitt 5.4 der Planbegründung und Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen.

### **5.2 Örtliche Situation**

Die Planfläche stellt sich heute als kurz gemähte Rasenfläche dar, in der drei Bäume - zwei Nadelbäume und ein Laubbaum – stehen. Auf der Böschung zum Kirchplatz finden sich einige Ziersträucher, die regelmäßig beschnitten werden. Auch an der östlichen Grundstücksgrenze sind Ziersträucher gepflanzt, die im Rahmen der Bebauung jedoch erhalten bleiben und in die Hecke integriert werden können.

### 5.3 Untersuchte Schutzgüter

#### 5.3.1 Menschen, menschliche Gesundheit

Die vorgesehene Wohnbebauung einer bislang unbebauten Fläche dient der Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse und löst keine erkennbaren Nachteile für den Menschen aus. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Planverfahren sorgfältig geprüft; es ergaben sich keine Problemlagen, so dass mit Nachteilen für die menschliche Gesundheit nicht zu rechnen ist.

#### 5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die Fauna und Aspekte des Artenschutzes wurden, u.a. mittels örtlicher Erhebungen, detailliert geprüft und sind in 5.4 beschrieben. Dort werden Hinweise zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen formuliert, die in den Plan als textliche Festsetzung eingeflossen sind. Den Anforderungen des Artenschutzes wird somit Rechnung getragen.

Bau- und anlagenbedingt kommt es zu einer Flächeninanspruchnahmen und damit zu Lebensraumverlusten. Diese beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf eine intensiv gepflegte Rasenfläche sowie darin wenige einzelne Ziersträucher, Bäume und Bodendecker. Als Kompensation wird an der östlichen Plangrenze die Anlage einer 2 Meter breiten Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt - vgl. Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen

#### 5.3.3 Fläche, Boden

Mit der geplanten Neubebauung wird die bestehende Bebauungslücke zwischen der Kirche und der Bebauung an der Steimelswiese bzw. der Linkenbacher Straße geschlossen. Die erforderliche Erschließung ist sowohl im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als auch hinsichtlich der privaten Erschließungsfläche auf dem Kirchengrundstück bereits vollständig vorhanden und wird nunmehr besser ausgenutzt.

Die Neubebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an den Regelungen (des Bebauungsplans 6.1 – Mühleip) für die umliegende Wohnbebauung. Aus den vorgesehenen Grundstücksabmessungen sowie der faktischen Doppelnutzung der Erschließung wird dennoch eine höhere Baudichte als in der Umgebung erreicht. Die Bebauung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter gleichzeitig sparsamer Verwendung von Grund und Boden.

§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des BBodSchG eingehalten: Die Böden der für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche sind in ihrem natürlichen Aufbau bzw. ihrer Höhenlage durch Abgrabungen sowohl für die Böschungen zur Erschließungsfläche der Kirche und zur Linkenbacher Straße als auch im Zusammenhang mit der Errichtung und Einbindung der Bestandsgebäude sowie durch die langjährige intensive bauliche bzw. gärtnerische Nutzung als Außenanlage der Kirchen-

bebauung des Ortsteils Mühleip erheblich und nachhaltig verändert und genießen daher keinen besonderen Schutz mehr. Wertvolle, nach den Vorgaben des BBodSchG schützenswerte Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Im Bereich der nach Osten orientierten Hausgärten ist, da es bei gärtnerischer Nutzung bleibt, nicht mit einer Verschlechterung der gegebenen Bodensituation zu rechnen. Vgl. hierzu auch Ziffer 1.6.2 der textlichen Festsetzungen mit Regelungen u.a. zur Wasseraufnahmefähigkeit der Böden.

Für die nach Westen orientierten Vorgartenflächen werden in Ziffer 1.6.1 der textlichen Festsetzungen Regelungen zur Gestaltung (insbesondere Verbot von sog. „Schottervorgärten“) getroffen: Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteingangsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten / Stellplätzen, Hauszugängen in der jeweils notwendigen Breite, Nebenanlagen für die Müllentsorgung und Bauwerken zur Hangbefestigung im notwendigen Umfang gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen. Ziffer 1.6.2 der textlichen Festsetzungen stellt ergänzend sicher, dass die natürliche Versickerung gewährleistet wird. Vgl. hierzu auch 6.4.6 der Begründung.

Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Diese Festsetzungen bzw. gesetzlichen Regelungen dienen insbesondere der Gefahrenabwehr, dem Arten- sowie dem Bodenschutz. Die Befestigung von unbebauten Freiflächen mit Platten, Steinen und Schotter, teilweise unter Zuhilfenahme von Geotextilien, Vliesstoffen oder Folien auf Kunststoffbasis, führt zu einer Verringerung bis hin zum Entfall der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden. Daher wird sie vorliegend durch die o.g. textliche Festsetzungen auf das für die zulässige Grundstücksnutzung notwendige Mindestmaß begrenzt.

Insgesamt ist – unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Nutzung bestehender Erschließungsanlagen, Verbot der „Schottervorgärten“, Regelungen zu Hangbefestigungen) sowie durch Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion (Dachbegrünung, Pflanzmaßnahmen) ein ausreichender Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegeben.

#### 5.3.4 Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück verläuft ein namenloser Bach. Das Gewässer verläuft, vom Durchlass unter der Steimelstraße an gemessen, noch ca. 85 Meter in einem offenen Graben und tritt dann, bereits ca. 25 Meter vor der Kreuzung Hegenweg / Linkenbacher Straße, wieder in eine längere Verrohrung ein. Es unterliegt keinem besonderen Schutz und ist nicht als Biotop kartiert. Sein Abstand zur im Plangebiet gelegenen Bestandsbebauung beträgt mindestens ca. 25 Meter, zur geplanten Neubebauung sind es ca. 50 Meter. Seine Uferstreifen werden nicht überplant; Einleitungen sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs kann daher ausgeschlossen werden.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Freigefälle über einen vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Linkenbacher Straße.

Das Planvorhaben ist nicht mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts verbunden. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt.

### 5.3.5 Luft, Klima

Vom Plangebiet gehen lediglich die für Wohnbebauung üblichen Luftbelastungen aus, die sich durch lediglich drei hinzutretende Einfamilienhäuser nur wenig verändern. Durch die vorgesehene Südausrichtung der geneigten Dachflächen der neuen Wohngebäude wird die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie begünstigt und erleichtert, vgl. Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der deutlichen Hanglage der gesamten umliegenden Bebauung, der offenen Einzelhaus-Bauweise sowie der durch Einbindung in den Hang reduzierten Höhe stellt die Bebauung für lokale Luftströmungen keine maßgebliche Barriere dar. Eine solche dürfte eher im unmittelbar benachbarten, deutlich höheren und größeren Kirchengebäude bestehen.

Das Gebiet ist - die Haltestelle Mühleip liegt fußläufig in ca. 200 m Entfernung – durch die Buslinien 564 (Asbach) - Obereip - Eitorf Bf und 573 Mühleip - Linkenbach – Eitorf an das Netz öffentlicher Verkehrsmittel und insbesondere auch an den Bahnhof Eitorf angebunden.

Der Plan trifft Regelungen zur Bepflanzung – vgl. Abschnitte 5.3.2 / 5.3.3 der Planbegründung sowie Ziffer 1.6.3 der textlichen Festsetzungen, zur Dachbegrünung – vgl. Abschnitt 6.4.4 der Planbegründung sowie Ziffer 1.6.4 der textlichen Festsetzungen und zur Bodenversiegelung – vgl. Abschnitt 6.4.6 der Planbegründung sowie Ziffer 1.6.2 der textlichen Festsetzungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

### 5.3.6 Landschaft, Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist vollständig von zusammenhängend bebauten Flächen bzw. Straßen umgeben und besitzt keine Anbindung an die Freie Landschaft oder sonstige zusammenhängenden Grünstrukturen. Es berührt weder direkt noch indirekt nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.

### 5.3.7 Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Stätten des kulturellen Erbes, insbesondere Denkmäler nach Landesrecht, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend befindet sich die katholische Kirche St. Aloysius, die als Baudenkmal geschützt ist. Sie liegt zwar nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplans, hat aber im Rahmen des Umgebungsschutzes unmittelbare Bezüge zum Baugebiet.

Die Kirche hat gemäß Denkmaleintrag eine ortsbildprägende Bedeutung. Die geplante Bebauung beeinträchtigt diese ortsbildprägende Wirkung jedoch nur geringfügig, da sich die relativ niedrige und aufgelockerte Neubebauung in einer Reihe mit dem

bereits bestehend Pfarrgebäude anordnet und der Freifläche nördlich vor der Kirche keine entscheidenden Bedeutung für deren Ortsbildprägende Bedeutung zukommt.

Weitere Denkmäler sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Vgl. dazu Abschnitt 6.5.1 - Denkmäler nach Landesrecht.

Sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

### 5.3.8 Immissionen, Emissionen, Abfälle, Abwässer

Im Umfeld ist mit Immissionen aus dem Schulbetrieb zu rechnen, die jedoch wesensgemäß zum Wohngebiet gehören und dort als wohngebietstypisch hinzunehmen sind. Eine Außensportanlage o.ä. ist nicht vorhanden.

Zudem sind die Immissionen aus dem angrenzenden Pfarrheim zu betrachten, die sich jedoch aufgrund der Ausrichtung, Ausgestaltung und Erschließung des Gebäudes nur unwesentlich auswirken – vgl. Abschnitt 4.1.1. Insofern sind auch Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten des Pfarrheims nicht zu erwarten.

Die mit überörtlichem oder nennenswertem innerörtlichen Verkehrs belasteten (klassifizierten) Straßen im Umfeld (L 86 / Eitorfer Straße, K 18 / Talstraße) liegen jeweils mehrere hundert Meter vom Baugebiet entfernt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die an die Planfläche unmittelbar angrenzende Linkenbacher Straße weist als Wohnsammelstraße nur geringes Verkehrsaufkommen auf. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) ist nicht zu rechnen – vgl. Abschnitt 4.1.2.

Weitere besondere Emissionsquellen (z. B. aus Gewerbe) bestehen im unmittelbaren Umfeld nicht – vgl. insgesamt Abschnitt 4.1, insbesondere 4.1.3.

Die Ortslage Mühleip und damit die Planfläche werden von Lärmschutzbereichen des Flughafens Köln/Bonn nicht berührt. Daher sind Emissionen aus Fluglärm nur in dem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Rahmen zu erwarten – vgl. Abschnitt 4.1.4.

Besondere Quellen von Geruchsmissionen sind im Baugebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden – vgl. Abschnitt 4.1.5.

Für ein Wohngebiet untypische bzw. problematische Emissionen gehen von den vorgesehenen Nutzungen (Wohnhäuser) nicht aus.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Entsorgungssysteme für Siedlungsabfälle. Eine Nutzung der privaten Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen, so dass die Abfallgefäße an der Linkenbacher Straße – maximal 40 Meter Wegstrecke von den geplanten Wohnhäusern entfernt – zur Abholung bereitgestellt werden müssen – vgl. Abschnitt 6.3.4.

Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt weiterhin im Mischsystem. Das Kanalnetz verfügt über ausreichende Reserven; es ergeben sich keine negativen Veränderungen.

### 5.3.9 Energie

Da die Umgebung des Plangebiets weitgehend bebaut ist, kann ein zentrales Energieversorgungskonzept o.ä. nicht festgesetzt werden. Die Wärmeversorgung kann – neben dem Einsatz regenerativer Energieträger - durch den Anschluss an die bestehende Gasleitung erfolgen. Die städtebauliche Planung ermöglicht kompakte, energetisch günstige Baukörper sowie Solarnutzungen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den nach Süden ausgerichteten geneigten Dachflächen (vgl. Abschnitt 6.4.3 der Planbegründung sowie Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen).

### 5.3.10 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

## 5.4 Artenschutz

Zur Klärung eventueller artenschutzrechtlicher Sachverhalte im Plangebiet bzw. seiner Umgebung wurde seitens der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, mit Datum vom 3. 2. 2021 eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung; Artenspektrum, Wirkfaktoren) vorgelegt. Darin wurde geprüft, ob durch die Bebauungsplanänderung Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Da keine artenschutzrechtlichen Konflikte nachgewiesen wurden, bedarf es der vertiefenden Artenschutzprüfung Stufe II nicht.

In der Artenschutzprüfung Stufe I wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Geprüft wurde, ob Vorkommen planungsrelevanter Arten einschließlich aller europäischen Vogelarten und bedeutende lokale Populationen oder im Naturraum bedrohte Arten im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind, und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können. Neben den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG wurde geprüft, ob aktuell genutzte Nist- oder Ruhestätten von häufigen und nicht bedrohten Vogelarten beeinträchtigt oder zerstört werden können. Beeinträchtigungen dieser Art können in der Regel durch Bauzeitregelungen vermieden und/oder vermindert werden.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäischen Vogelarten, ggf. auch „nicht planungsrelevante“ Arten. Soweit erforderlich, können neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Da im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I keine faunistischen Erhebungen durchgeführt werden, werden Betroffenheiten von Einzelarten jeweils hinsichtlich ihres Habitatanspruches abgeschätzt.

### **Fledermäuse**

Vorkommen von Fledermausarten können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist der für die Neubebauung vorgesehene Bereich (Rasenfläche, wenige Sträucher) potentiell höchstens von untergeordneter Bedeutung als Jagdgebiet (Teilnahrungshabitat). Das Umfeld bietet ausreichend günstigere Nahrungshabitate. Im Teil des Plangebiets mit dem bestehenden Wohnhaus und älteren Bäumen sind keine Eingriffe geplant.

Fledermausquartiere im Plangebiet sind von der Planung nicht betroffen. Die benachbarte Kirche bietet zwar potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, regional



bedeutsame Fledermausquartiere (größere Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere) sind jedoch nicht bekannt.

Eine direkte planbedingte Wirkung auf Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da sich keine Fledermausquartiere im Eingriffsbereich befinden und die Fläche als Jagdgebiet wegen ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung, auf keinen Fall aber essentiell sein kann.

Eine Störung durch baubedingten Lärm während der Bauphase kann für Quartiere im Kirchengebäude nicht ausgeschlossen werden. Die Kirche bietet aber auf allen, auch auf den lärmabgewandten, Seiten potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Überdies verfügen Fledermäuse in der Regel über mehrere Ausweichquartiere, da sie regelmäßig ihre Quartiere (außer Winterquartiere) wechseln. Außerdem sind die Tiere relativ tolerant gegen Lärm.

Daher kann für die Artengruppe Fledermäuse die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Tötung, durch die Planung ausgeschlossen werden.

### **Haselmaus**

Das Plangebiet bietet für diese planungsrelevante Art kein Habitatpotential. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Für die folgenden planungsrelevanten Arten gibt es im Eingriffsbereich oder in der vom Vorhaben betroffenen näheren Umgebung keine geeigneten Habitate: Baumpieper, Bluthänfling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grauspecht, Kleinspecht, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Sperber, Turteltaube, Waldlaubsänger. Eine Betroffenheit durch die Planung kann daher ausgeschlossen werden.

Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star können den Eingriffsbereich potentiell als Teilnahrungshabitat nutzen. Für den Feldsperling und den Star stellt er allerdings einen eher suboptimalen Lebensraum dar. Die beiden Schwalbenarten nutzen als Luftjäger von Insekten sehr große Jagdgebiete. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Ortes und seiner geringen Größe (ca. 1.137 m<sup>2</sup>), stellt der Eingriffsbereich daher für keine dieser Arten ein essentielles Nahrungshabitat dar. Das Umfeld bietet ihnen ausreichend Nahrungshabitate. Es gibt keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser vier Arten im Eingriffsbereich.

Auch der Mäusebussard kann die Fläche gelegentlich zur Jagd nutzen, obwohl sie wahrscheinlich meistens zu störungsreich sein wird. Das Jagdrevier eines Mäusebussard-Paares umfasst aber bei optimalen Lebensräumen mindestens 1,5 qkm, meistens mehr. Der Verlust der Eingriffsfläche als Jagdhabitat ist daher unbedeutend. Ein Horst wurde im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht festgestellt.

Daher kann eine Betroffenheit durch die Planung für die Arten Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star und Mäusebussard ausgeschlossen werden.

Am östlichen Fenster des Kirchturms von St. Aloysius wurden auffällige Spuren von Vogelkot festgestellt, die auf eine regelmäßige Nutzung dieses Platzes als Ruhestätte/Sitzplatz hindeuten. Als Brutplatz eignet sich die Stelle nicht, weil sie zu exponiert

ist und Eiern oder Jungvögeln keinerlei Schutz vor anderen Greifvögeln oder Rabenvögeln bietet.

Eine Nutzung des Kirchturms als Brutplatz einer planungsrelevanten Greifvogel-/Eulenart (z.B. Schleiereule, Waldkauz, Turmfalke) ist nicht bekannt. Im ungünstigsten Fall würde durch baubedingten Lärm eine Ruhestätte einer planungsrelevanten Eulen- oder Greifvogelart temporär gestört. Allerdings finden sich im Umfeld, z. B. an der Kirche selbst auf der lärmabgewandten Seite vergleichbare Ruheplätze. Sonstige Brutplätze (Horst, Höhle, Brutnische) der Arten Schleiereule, Turmfalke und Waldkauz wurden im Plangebiet oder an einem Gebäude im nahen Umfeld (Wirkungsbereich) nicht festgestellt. Die planbedingte Inanspruchnahme eines potentiellen Teilnahrungsraumes von ca. 1.137 m<sup>2</sup> kann für diese Arten nicht essentiell sein, da sie sehr große Jagdreviere nutzen.

Ein planbedingter Verstoß gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die Arten Schleiereule, Waldkauz und Turmfalke ausgeschlossen werden.

Für planungsrelevante Vogelarten kann ein planbedingter Verstoß gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, solange alle Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, nämlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, vgl. VM1 und Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen).

Nicht in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführt, aber regional mindestens auf der Vorwarnliste (V) genannt (oder gefährdet (3), stark gefährdet (2), vom Aussterben bedroht

(1) sind folgende Arten, die gleichzeitig auch auf der Planfläche potentiell vorkommen können:

Stockente, Teichhuhn, Türkentaube, Fitis, Sumpfrohrsänger, Klappergrasmücke, Wacholderdrossel, Wiesenschafstelze und Rohrammer. Diesen Arten bietet der Eingriffsbereich aufgrund seiner geringen Größe, seiner Lage im Ortskern und seiner (mangelnden) Strukturen keine Habitateignung. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Planung ist für diese Arten daher auszuschließen.

Bei den häufigen und ungefährdeten „Allerweltsarten“ kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustands bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) verstoßen wird. Außerdem tritt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

In den verbliebenen Gehölzen auf der Eingriffsfläche können häufige und ungefährdete Vogelarten brüten. Um die Zerstörung von aktiv genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, müssen sämtliche Gehölze und Gebüsche außerhalb der Brutzeit (nämlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar) gerodet/gefällt werden.

Daher wird in Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Vermeidungsmaßnahme VM 1 festgesetzt: „Bauzeitenregelung, Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten.“

Die Gehölze und Gebüsche im Plangebiet bieten potenzielle Brutplätze für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen in der Zeit zwischen 1. März und 30. September (Fortpflanzungs- und Ruhezeit) durchgeführt werden. Nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar dürfen (gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2) Gehölzrodungen erfolgen. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Bauzeitenregelung, Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten) ist die planbedingte Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 für planungsrelevante, regional gefährdete und für häufige und nicht gefährdete Vogelarten mit ausreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

### **Amphibien**

Als planungsrelevante Art wird die Gelbbauchunke genannt. Das Plangebiet verfügt über keinerlei geeignete Lebensräume für die Gelbbauchunke. Ein Vorkommen und somit auch ein planbedingtes Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### **Reptilien**

Planungsrelevante Arten werden nicht genannt. Das Plangebiet verfügt über keinerlei geeignete Lebensräume für eine planungsrelevante Reptilienart. Ein Vorkommen und somit auch ein planbedingtes Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### **Schmetterlinge**

Als planungsrelevante Art wird der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling genannt. Das Plangebiet verfügt über keinerlei geeignete Lebensräume für diese Schmetterlingsart. Ein Vorkommen und somit auch ein planbedingtes Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Die planbedingte Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung, ist im Hinblick auf gebäudebewohnende Fledermäuse, die Haselmaus, die planungsrelevante Amphibienart Gelbbauchunke und planungsrelevante Reptilienarten auszuschließen. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Bauzeitenregelung – Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten) ist die planbedingte Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 für planungsrelevante, regional gefährdete und für häufige und nicht gefährdete Vogelarten mit ausreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

## **5.5 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB**

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Mühleip und ist von Gemeinbedarfseinrichtungen und kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Die geänderte Nutzung entspricht der Nachbarbebauung und erscheint unproblematisch. Mit relevanten Umweltbelastungen aus dem Gebiet wie seiner Umgebung ist nicht zu rechnen. Zusammenfassend bewertet führt die Realisierung einer Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter. Demgegenüber stellt das Plangebiet einen günstigen Standort für zusätzliche Wohnnutzungen dar.

## **6. Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Städtebauliche Idee**

Unter Würdigung der umliegenden Wohnbebauung sowie der Rücksichtnahme auf das benachbarte Baudenkmal wird für die unbebauten Grundstücke eine Bebauung aus drei Einzelhäusern oder einem Einzelhaus und einem Doppelhaus vorgesehen, so dass drei Hauseinheiten entstehen. Die geplante Bebauung soll dabei den Geländeversprung zwischen Erschließungsfläche und Wiese dergestalt nutzen, dass die Wohngebäude „in den Hang“ gebaut werden und somit zur Kirche hin zwei- bis dreigeschossig, zu den östlichen Nachbarn bzw. anderen Seiten jedoch nur ein- bis zweigeschossig in Erscheinung treten.

Durch diese Lage wird zudem der Blick auf die Kirche deutlich weniger beeinträchtigt als bei einer mindestens um zwei Meter höher gelegenen Bebauung auf der Wiese. Gegenüber der Kirche und dem Pfarrhaus werden die Wohnhäuser nicht in einer Reihe, sondern jeweils um 1,5 m nach hinten versetzt angeordnet. Durch diese gestaffelte Anordnung fügen sie sich in den Bereich zwischen Kirchengebäude und ehem. Pfarrhaus harmonisch ein; zur Kirche wird ein städtebaulich ausreichend großzügiger Raum erreicht.

Das bestehende ehemalige Pfarrhaus wird bestandsorientiert festgesetzt, kann aber in zwei Einheiten aufgeteilt und als Doppelhaus genutzt werden.

### **6.2 Verkehrserschließung**

#### **6.2.1 Äußere Erschließung**

Die Ortslage Mühleip ist insbesondere durch die L 86 Eitorfer Straße an das überörtliche / klassifizierte Straßennetz angebunden. Über die L 86 wird in ca. 3 km Entfernung nach Süden die B8 erreicht, nach Norden in ca. 5 km das Ortszentrum von Eitorf mit den Verkehrsachsen des Siegtales.

Der Straßenzug Linkenbacher Straße / Lindscheider Straße verbindet Mühleip mit kleineren benachbarten Ortslagen.

Im Ortszentrum – die Haltestelle Mühleip ist fußläufig in ca. 200 m Entfernung erreichbar – finden sich zwei Buslinien. Die Linie 564 (Asbach) - Obereip - Eitorf Bf verkehrt werktags von Obereip nach Eitorf stündlich. Die Fahrten nach Eitorf starten ab Mühleip von 5.36 bis 21.36 Uhr, ab Eitorf stündlich von 6.10 bis 21.10 Uhr. Die Linie 573 verbindet Mühleip über Linkenbach mit Eitorf. Die Fahrten verkehren werktags ab Eitorf Bf stündlich von 6.10 bis 21.10 Uhr, von Mühleip von 5.33 bis 21.33 Uhr.

#### **6.2.2 Innere Erschließung**

Die bestehende asphaltierte Erschließungsfläche der Kirche und des Pfarrheims zur Linkenbacher Straße soll zusammenhängend erhalten und entsprechend nutzbar bleiben. Daher wird die Erschließung der Wohnhäuser (Neubauten und ehem. Pfarrhaus) nicht über eine eigenständige öffentliche oder private Verkehrsfläche, sondern über einen 3 Meter breiten, aus der asphaltierten Erschließungsfläche der Kirche lediglich ausparzellierten Grundstücksstreifen (Flurstück 2003; vgl. 3.3.4) geführt. Im Bebauungsplan wird auf diesem Streifen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, d. h. der Flurstücke 2000, 2001, 2002 und 2004, von 3 m Breite vorgesehen. Damit ist neben einer Zufahrt auch die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere durch die Gemeindewerke) gesichert. Die Erschließungsfläche der Kirche ist an die Linkenbacher Straße in einer für Begeg-

nungsverkehr ausreichenden Breite angebunden; das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht reicht bis an die Linkenbacher Straße.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

#### 6.3.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Grundstücke werden an die zentrale öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Leitungen finden sich in der angrenzenden Linkenbacher Straße. Im Plan sind Leitungsrechte über die Erschließungsfläche der Kirchengebäude (Flurstück 2003) vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist über zwei vorhandene Bodenhydranten in der Linkenbacher Straße und mit einer Leistungsfähigkeit von 400 bis 800 Litern pro Minute bzw. 24 bis 48 m<sup>3</sup> pro Stunde gewährleistet. Ein Hydrant findet sich in Höhe der Grundschule (Linkenbacher Straße 13, Einmündungsbereich Schulweg), ein weiterer in Höhe des Grundstücks Linkenbacher Straße 17/17 A, unmittelbar gegenüber der östlichen Plangrenze.

#### 6.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Flächen werden an den öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 in der Linkenbacher Straße angeschlossen. Dort ist für das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten ein Hausanschluss vorhanden. Für die Anschlussleitungen über die Erschließungsfläche der Neubebauung (Flurstück 2003) werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Anlieger vorgesehen.

#### 6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung, Überflutungsschutz

Die Grundstücksflächen erlauben bereits aufgrund der Topographie keine umfangreiche Versickerung des Niederschlagswassers; für die Niederschlagswasserbeseitigung steht der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal DN 300 in der Linkenbacher Straße zur Verfügung.

Ein gesonderter Überflutungsschutznachweis wäre gem. DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke geboten, wenn Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche entstehen können. Aufgrund der Parzellenstruktur sowie der geplanten Nutzung des Plangebietes wird dieser Wert bei weitem nicht erreicht, so dass es eines Überflutungsschutznachweis gem. DIN 1986-100 nicht bedarf. Dennoch wird – insbesondere aufgrund der Geländeneigung – ein baulicher Schutz der Wohngebäude vor Starkregenereignissen dringend empfohlen.

Die insgesamt hängige Topographie der Planfläche führt bereits heute zu einem deutlichen Abfluss der Niederschlagswassermengen vom Grundstück in die Kanalisation. Diese Situation wird sich durch die geplante – vergleichsweise geringfügige – Bebauung nur unwesentlich verändern. Allerdings sollten Freiflächen nur im notwendigen Umfang versiegelt und bspw. nicht großflächig mit Schotter belegt werden; vgl. dazu Abschnitt 6.4.6 der Begründung und mehrere Regelungen in Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen.

#### 6.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Entsorgungssysteme für Siedlungsabfälle. Eine Nutzung der privaten Erschließungsanlagen ist nicht vor-

gesehen, so dass die Abfallgefäße an der Linkenbacher Straße – maximal 40 Meter Wegstrecke von den geplanten Wohnhäusern entfernt – zur Abholung bereitgestellt werden müssen – vgl. Abschnitt 5.3.8. Separate Aufstellflächen für Abfallbehälter an der Linkenbacher Straße sind aufgrund der großzügigen privaten Erschließungsflächen der Kirchengemeinde nicht erforderlich.

## 6.4 Erläuterung der Festsetzungen

### 6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich sollen für die Planfläche, soweit sinnvoll und möglich, gleiche Rahmenbedingungen wie für die Umgebung / den baulichen Bestand gelten. Das Plangebiet ist zudem nicht von reiner Wohnnutzung umgeben, sondern zu einem erheblichen Teil von Gemeinbedarfseinrichtungen. Daher wird der Bereich wie das sich östlich anschließende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (vgl. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen).

Die geringe Größe des Änderungsbereichs, der Grundstücke und der überbaubaren Flächen sowie die direkte Nachbarschaft zur Kirche macht das Plangebiet ausschließlich für Wohngebäude und eher kleinteilige, mit dem Wohnen gut verträgliche sonstige Nutzungen geeignet. Neben Wohngebäuden sind dies kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen. Hingegen werden in den Ziffern 1.1.2 bzw. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen sonstige im WA gem. § 4 (2) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Auch die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden aus gleichen Gründen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### 6.4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Bauweise

Aus den beschriebenen Zielen und Rahmenbedingungen ergeben sich weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise, vgl. hierzu 1.1.4 und 1.2 der textlichen Festsetzungen.

Ebenfalls zur Begrenzung der Versiegelung, aber auch der ansonsten notwendigen umfangreichen Abgrabungen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begrenzten privaten Erschließungsfläche (Flurstück 2003) zulässig. Zusätzlich können, durch eine entsprechende Flächenfestsetzung, bis zu zwei PKW-Stellplätze an der Linkenbacher Straße angelegt werden werden, vgl. Ziffer 1.3.1 der textlichen Festsetzungen.

Nebenanlagen sind zur Vermeidung verunstaltender Entwicklungen im Vorgartenbereich unzulässig. Ansonsten sind sie, um zum Beispiel ein Gartengerätehaus zu ermöglichen, gemäß Ziffer 1.3.2 der textlichen Festsetzungen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einem umbauten Raum von 25 m<sup>3</sup> zulässig. Um eine Häufung mehrerer Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück und damit eine übermäßige Versiegelung auch der vorgesehenen Gartenflächen zu vermeiden, sind die Größenbegrenzungen nicht auf die einzelne Anlage, sondern auf das jeweilige Grundstück bezogen.



**WA 1** - Neubebauung – Flurstück 2000 (vgl. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen): Beabsichtigt und festgesetzt ist die Errichtung eines maximal zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhauses. Aus der an drei Seiten vorgesehenen Baugrenze sowie der Flurstücksgrenze ergibt sich eine überbaubare Fläche von 10,5 Metern Breite. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsfläche sowie einer entsprechenden textlichen Festsetzung kann ein Haus dort bis zu 7,5 Meter breit werden. Im seitlichen Bauwuch und davor können eine Garage und / oder ein Stellplatz entstehen. Die überbaubare Fläche erhält unter Würdigung der begrenzten Grundstückstiefe von 26 Metern eine Tiefe von 12,5 Metern.

Bei der im gesamten Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 könnten bis zu 120 qm überbaut werden, so dass die überbaubare Fläche vollständig ausgenutzt werden kann. Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt, so dass zwei Vollgeschosse möglich sind.

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche setzt sich auf den Nachbargrundstücke (Flurstücke 2001 ff.) fort und verspringt jeweils an den neu entstandenen Grenzen zwischen den Flurstücken 2000, 2001 und 2002 um 1,5 Meter, um dem zur Flucht der Grundstücke diagonal verlaufenden Baukörper der Kirche nicht zu nahe zu kommen.

**WA 2** - Neubebauung – Flurstücke 2001 und 2002 (vgl. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen):

Die überbaubare Fläche erhält unter Würdigung der begrenzten Grundstückstiefe von 26 Metern auch auf den weiteren für eine Neubebauung vorgesehenen Flurstücken eine Tiefe von 12,5 Metern. Sie verspringt, wie im obigen Abschnitt zum WA 1 erläutert, zwischen den Flurstücken 2000, 2001 und 2002 jeweils um 1,5 Meter. Zwischen der Neubebauung (Flurstück 2002) und dem Bestandsgebäude des ehemaligen Pastorats (Flurstück 2004) beträgt der Versprung bestandsorientiert 2,5 Meter.

Die beiden Grundstücke können sowohl mit je einem Einzelhaus als auch – ohne gegenseitigen Grenzabstand – mit einem Doppelhaus bebaut werden.

Einzelhäuser können bei einer Grundstücksbreite von jeweils 12 Metern unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsflächen je maximal 6 Meter breit werden, so dass der Wohnbaukörper maximal 75 qm Grundfläche erhalten kann. Die Grundflächenzahl, die im Teilgebiet WA 2 auf 0,3 festgesetzt ist, würde bis zu 93 bzw. 94 qm große Baukörper ermöglichen, ist also für die Dimensionierung der Wohngebäude nicht zwingend erforderlich, da sich bereits aus den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise ein eindeutiger Rahmen ergibt. Sie hat aber Bedeutung für die Begrenzung der Fläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und somit für die maximal zulässige Versiegelung des Grundstücks. Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt, so dass zwei Vollgeschosse möglich sind.

Bei der Bebauung mit einem Doppelhaus wäre unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sowie einer entsprechenden textlichen Festsetzung ein bis zu 18 Meter breiter Baukörper möglich. Dies entspräche annähernd der maximalen Ausdehnung des – allerdings deutlich stärker gegliederten – Baukörpers auf dem Flurstück 2004. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind, wie auch bei den Einzelhäusern, bis zu 93 bzw. 94 qm große Baukörper möglich,

was unter der Annahme einer weitgehenden bzw. vollständigen Ausnutzung der maximalen Bautiefe von 12,5 Metern zu Gebäuden von maximal 7,5 Metern Breite führen würde. Bei einer Doppelhausbebauung können daher die Obergrenzen für Gebäudebreite und -tiefe nicht gleichzeitig maximal ausgeschöpft werden. Dies erscheint im Hinblick auf die Grundstücksgrößen städtebaulich angemessen.

Die Grundflächenzahl von 0,3 hat auch hier darüber hinaus Bedeutung für die Begrenzung der Fläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, somit für die maximal zulässige Versiegelung der Grundstücke und damit für den Boden- und Klimaschutz.

Die entstehende kleinteilige und offene Bebauung begrenzt die optische Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kirche auf ein Minimum.

**WA 3** - Bestehende Bebauung – Flurstück 2004 (vgl. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen):

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das ehemalige Pfarrhaus orientiert sich – bei leichter Generalisierung - am Bestand, da das mit ca. 160 qm überbauter Fläche bereits relativ große Gebäude keine wesentlichen Erweiterungen mehr erfahren soll. Die durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche erhält am Bestand orientiert eine Tiefe von 12 Metern und endet mit dem südlichen Abschluss des Gebäudes.

Es wird offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – festgesetzt. Damit müssen die Gebäude seitliche Abstandsflächen einhalten. Bei Bedarf ist es möglich, auf der relativ großen Grundstücksfläche das bestehende Einzelhaus zu teilen und in ein Doppelhaus umzuwandeln bzw. ein Doppelhaus neu zu errichten.

Die Grundflächenzahl wird im Teilgebiet WA 3 (Flurstück 2004) auf 0,3 festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 750 qm ergibt sich hieraus eine maximale Grundfläche von 225 qm, die in etwa der innerhalb der Baugrenzen und nach Abzug der Abstandsflächen möglichen überbaubaren Fläche von  $19 \times 12 = 228$  qm entspricht. Somit ist die Grundflächenzahl auch hier insbesondere für die Dimensionierung der Fläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und somit für die maximal zulässige Versiegelung des Grundstücks von Belang. Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt.

Die vorgesehene städtebauliche Struktur und insbesondere die geplante Erschließung sind auf eine Nutzung durch Einfamilienhäuser ausgelegt. Daher sind je Hauseinheit bis zu 2 Wohnungen zulässig (vgl. 1.4 der textlichen Festsetzungen).

Mit diesen Festsetzungen wird gegenüber der Bestandsbebauung eine im Sinne des Bodenschutzes dichtere Bebauung erreicht, ohne dass jedoch städtebauliche Fremdkörper entstehen.

6.4.3 Höhenfestsetzungen, Dachformen, Dachbegrünung, Firstrichtung (vgl. 1.2.3 der textlichen Festsetzungen)

Höhenfestsetzungen

Durch die Steuerung der Höhenentwicklung der Bebauung soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Baudenkmals Kirche ausgeschlossen werden. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich darüber hinaus an der Höhenlage der bestehenden be-

festigten privaten Erschließungsflächen zwischen Kirche und Linkenbacher Straße (Flurstück 2003) und sollen eine barrierefreie Anbindung der Wohngebäude ermöglichen.

**WA 1 und 2** - Bereich der Neubebauung – Flurstücke 2000, 2001, 2002:

Einen stufenlosen Zugang zu den Eingangsgeschossen der drei Wohngebäude im WA 1 vorausgesetzt werden ihre Fußbodenhöhen in einer Bandbreite von ca. 166,50 bis 166,70 Meter über NHN liegen. Durch ihre sich daraus ergebende überwiegende Lage im Erdreich sind sie baurechtlich keine oberirdischen Geschosse, sondern baurechtlich Kellergeschosse. Als Erdgeschoss – unterstes oberirdisches Geschoss – ist daher das darüberliegende Geschoss anzusehen, dessen maximale Fußbodenhöhe 3 Meter höher als das Eingangsgeschoss auf 169,70 Meter über NHN festgesetzt wird.

Über dem Eingangs- / Kellergeschoss können noch ein bis zwei normal hohe Vollgeschosse sowie - unter einem zwischen 25 und 40 Grad geneigten Satteldach - ein Dachgeschoss, das keine Aufenthaltsräume enthält und kein Vollgeschoss ist, oder ein offener Dachraum entstehen. Unter Berücksichtigung eines 6 Meter breiten Baukörpers, der maximal zulässigen Dachneigung, eines aus konstruktiven Gründen mindestens 0,30 Meter hohen Drempels sowie giebelständiger Bebauung ergibt sich eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 178,20 Metern über NHN, die in Ziffer 1.2.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt wird.

**WA 3** - Bestehende Bebauung – Flurstück 2004

Unter Berücksichtigung der Höhenlage des Grundstücks, das gegenüber den nördlich benachbarten Flächen um mehr als einen Meter höher liegt, sowie der Höhenentwicklung des bestehenden Gebäudes (ehemaliges Pastorat, höchster Punkt 179,21 Meter über NHN) wird hier bei gleicher maximal zulässiger Geschossigkeit und Dachneigung in Ziffer 1.2.3 die Höhe der Gebäude auf 179,30 Meter über NHN begrenzt.

**Dachformen, Dachbegrünung**

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der denkmalgeschützten Kirche soll eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden, weshalb – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan und damit in der Umgebung - für Wohnhäuser geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad vorgegeben werden, im Bereich der Neubebauung (WA 1 und 2) zur Anpassung an die Kirche ausschließlich als Satteldächer. Flachdächer sind für Garagen und Nebengebäude zulässig, wobei im Plangebiet, auch aufgrund der Einbettung in die Hangsituation, Flachdachflächen ab einer Teilflächengröße von 15 qm zu begrünen sind. Vgl. Ziffern 1.6.4 und 2.1 der textlichen Festsetzungen.

**Firstrichtung**

Die Staffelung der Gebäude ist zentrales städtebauliches Gestaltungselement. Deshalb ist die Vorgabe einer einheitlichen Firstrichtung für die drei Neubauten sinnvoll, die giebelständig zum Kirchplatz ausgerichtet werden. Aus dieser Vorgabe ergibt sich die Möglichkeit annähernd nach Süden ausgerichteter geneigter Dachflächen, die sich ideal für eine Solarnutzung (Photovoltaik, Solarthermie) eignen - vgl. Abschnitt 5.3.9 der Planbegründung und Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen. Zudem wird die optische Beeinträchtigung des Kirchengebäudes damit weiter minimiert.

Im Hinblick auf die vorgesehene giebelständige Bebauung und die sensible Nachbarschaft der denkmalgeschützten Kirche können Dachaufbauten baugestalterisch ver-

treten nur in einem sehr begrenzten Rahmen zugelassen werden (vgl. 2.2 der textlichen Festsetzungen). Da Doppelhausbebauung zulässig ist, wird die Errichtung von Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchhäuser nur an den mit Grenzabstand errichteten Gebäudeseiten zugelassen. So werden der gestalterischen Absicht der Giebelständigkeit zuwiderlaufende Dachaufbauten zwischen den Haushälften vermieden. Weil Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchhäuser im Verhältnis zum Dach bei flachen Dachneigungen zu große Dominanz entwickeln, sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad zulässig. Zudem muss zwischen Gaube bzw. Zwerchhaus und First eine Dachfläche von mindestens 1,5 Metern Ausdehnung verbleiben. Um das Gesamtvolumen der Dachaufbauten insgesamt zu begrenzen, darf deren Länge insgesamt  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

#### 6.4.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt Garagen auf den Baugrundstücken, sofern sie zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Diese Regelung ist an einer Privaterschließung für einige wenige (vier bis fünf) Einfamilienhäuser nicht sinnvoll. Aufgrund der topographischen Situation, zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von dadurch bedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität können im Bereich der Planänderung Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen städtebaulich verträglich nur innerhalb der überbaubaren Flächen, d.h. zwischen den Wohngebäuden einschließlich des ehemaligen Pfarrhauses errichtet werden, was textlich festgesetzt wird. Stellplätze können – mit Ausnahme des nördlichen Neubaus / Bereich WA 1- und unter Freihaltung des 3 Meter breiten Erschließungswegs auch vor den Gebäuden angelegt werden. Vgl. hierzu Ziffer 1.3.1 der textlichen Festsetzungen. Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO je Grundstück nur bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig, siehe Ziffer 1.3.2 der textlichen Festsetzungen.

Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Fahrrädern, Gartengeräten u.ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von begrüntem Gartenbereichen beschränkt werden.

Einer besseren Einbindung der Garagen und Nebengebäude, dem Klimaschutz sowie dem Erhalt der Insektenpopulation und damit dem Artenschutz dient zudem die textliche Festsetzung, Flachdachflächen ab einer Teilflächengröße von 15 qm zu begrünen, Ziffer 1.6.4 der textlichen Festsetzungen.

#### 6.4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

Die Anbindung der Wohnhäuser erfolgt über eine separate, 3 Meter breite Parzelle (Flurstück 2003), die Teil der bestehenden Erschließungsfläche der Kirchengebäude ist. Daher wird auf dieser Fläche in voller Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, d.h. der bestehenden und geplanten Wohngebäude auf den Flurstücken 2000, 2001, 2002 und 2004, vorgesehen, das sowohl eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen als auch die Verlegung aller notwendigen Leitungen ermöglicht.

#### 6.4.6 Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gehören die Auswirkungen (der Planungen) auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Befestigung von unbebauten Freiflächen mit Platten, Steinen und Schotter, teilweise unter Zuhilfenahme von Geotextilien, Vliesstoffen oder Folien auf Kunststoffbasis, führt auf den jeweiligen Grundstücken zu einer verringerten Wasseraufnahmefähigkeit der Böden oder lässt sie ganz entfallen. Die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt, das Kanalsystem stärker belastet. Dies kann insbesondere bei Starkregenereignissen zu einem erhöhten Überschwemmungsrisiko führen. Zudem trägt die Verwendung von Kunststoffen im Freiraum zu einer Erhöhung des Mikroplastikanteils in Böden und Gewässern bei.

Weitgehend begrünte Freiflächen tragen zum Temperatenausgleich und zur Staubbindung bei. Ihre Bepflanzung führt zu kühlenden Schattenflächen, das gespeicherte Wasser kann verdunsten und kühlt so die Luft.

Durch die Versiegelung und durch Schotterflächen kommt es hingegen zu Beeinträchtigungen des Mikroklimas, insbesondere einer Überhitzung von bebauten Bereichen. Kühlende Effekte gehen verloren, Schotter und Steine fungieren als Wärmespeicher und verstärken die Überhitzung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit kann mangels Gas- und Wasseraustausch langfristig verloren gehen. Insekten, deren Vorkommen direkt oder indirekt von Vegetation mit entsprechendem Blütenangebot abhängt, werden weniger und fehlen vielen Tierarten als Nahrungsquelle. Insgesamt tritt ein Verlust an Biodiversität ein. Unbebaute Freiflächen von Grundstücken sind daher so zu gestalten, dass die natürliche Versickerung gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere für die Vorgärten - hier die Zone zwischen der privaten Erschließung (Flurstück 2003) und den Wohngebäuden – dort jedoch nicht für notwendige Zufahrten, Hauszugänge in der jeweils notwendigen Breite und Bauwerke zur Hangbefestigung. Stützmauern und andere Hangbefestigungen aus Baustoffen dürfen dabei allerdings eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten, um auch hier eine dem natürlichen Geländeverlauf angepasste Bauweise sowie einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen. Daher sind ansonsten unversiegelte Böschungsflächen zu schaffen.

Die textlichen Festsetzungen treffen entsprechende Regelungen in den Ziffern 1.3.3 und 1.6.1 bis 1.6.4.

#### 6.4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden bauordnungsrechtliche Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen. Wie in Abschnitt 6.4.3 erläutert sind einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Firstrichtung, Dachauf-

bauten) vorgesehen. Für die Neubauten (WA 1 und 2) sind in Anlehnung an die denkmalgeschützte Kirche Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad zulässig. Im WA 3 sind bestandsorientiert geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad zulässig. Bei Garagen und anderen eingeschossigen Gebäuden bzw. Anbauten an die Wohnhäuser sind auch Flachdächer möglich. Siehe hierzu insgesamt Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen.

Von Festlegungen zu Dach- und Wandmaterialien wird – wie im Ursprungsplan - abgesehen. Diese Festlegungen hätten im Wesentlichen die Funktion, Beeinträchtigungen des Baudenkmals (Kirche) zu verhindern. Da jedoch alle Baumaßnahmen im Umfeld der Kirche aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften ohnehin mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind und sich eine derartige Vorgehensweise in der Praxis bewährt hat, bedarf es keiner weitergehenden Regelung im Bebauungsplan.

Aufgrund der Topografie des Baugebiets besteht die Gefahr, dass geschlossene Grundstückseinfriedungen wie Mauern, Holzkonstruktionen (z.B. Flechtzäune) oder durch Kunststoffbänder geschlossene Gitterzäune erhebliche optische Dominanz entwickeln und damit nachhaltige gestalterische Störungen auslösen. Hingegen ist es Ziel des Bebauungsplans, Einfriedungen möglichst aus „lebenden Materialien“, also als Hecken herzustellen. Diese können durch offene Gitterzäune (Stabgitter, Maschendraht o.ä.) bis zu einer Höhe von 1 Meter ergänzt werden.

## 6.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### 6.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

Die katholische Kirche St. Aloysius wird als Baudenkmal gekennzeichnet. Sie liegt zwar nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplans, hat aber im Rahmen des Umgebungsschutzes unmittelbare Auswirkungen auf das Baugebiet. Weitere Denkmäler sind nicht vorhanden.

## 7. Hinweise

### 7.1 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) bestehen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittelfunde.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

## 8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.



## 9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplan-Änderungsbereichs / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	1887	0,2	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	0	0,0	
- öffentliche Grünfläche u. Spielplätze	0	0,0	
- private Verkehrsfläche	114	0,0	6,04 %
Nettobauland (WA)	1773	0,2	93,96 %

Insgesamt werden ca. 3 Einfamilienhäuser geplant, bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 8 Einwohnern.

## 10. Kosten und Finanzierung

Aus der Realisierung des Bebauungsplanes fallen ausschließlich unmittelbar auf die privaten Grundstücksflächen bezogene Kosten an, die privat im Rahmen der Grundstücksentwicklung / -erschließung zu tragen sind:

- Herstellung der Hausanschlüsse an die Leitungen in der Linkenbacher Straße bzw. auf dem Kirchengrundstück
- Erdbewegungen / Eingriffe in den vorhandenen Hangbereich, eventuelle Maßnahmen zur Abfangung des Hangs
- Erweiterung der privaten Erschließungsflächen
- Anpflanzungen (Hecken) gemäß Bebauungsplan

## 11. Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 3.2.2021  
(...)