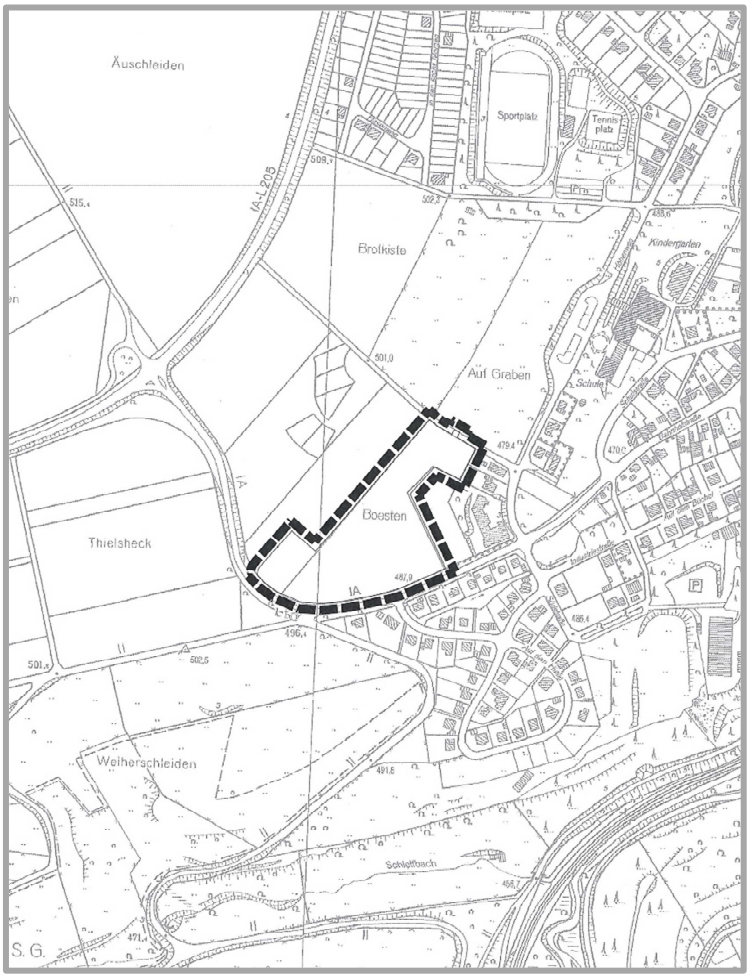
Gemeinde Nettersheim

Bebauungsplan Nettersheim G14
9. Änderung
Teilbereich „Boesten“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)



Gotthardt + Knipper
BERATENDE INGENIEURE
C + K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH
Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden
Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: 22.06.2021

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

		Seite
1.	**Veranlassung und Zielsetzung**	**3**
2.	**Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**	**6**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Beschreibung des Gebietes	7
2.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	7
3.	**Verfahren und übergeordnete Planung**	**8**
3.1	Landesentwicklungsplan	8
3.2	Regionalplan	8
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Erfordernis der Bauleitplanung	9
4.	**Gutachten und fachtechnische Beiträge**	**10**
4.1	Natur und Landschaft	10
4.2	Artenschutz	11
4.3	Boden	12
4.4	Wasserwirtschaft	13
5.	**Städtebauliches Konzept**	**14**
5.1	Erschließung	14
5.1.1	Verkehrsflächen	14
5.1.2	Versorgung	18
5.1.2.1	Trinkwasserversorgung	18
5.1.2.2	Gasversorgung / Nahwärmeversorgung	18
5.1.2.3	Stromversorgung / Telekommunikation	19
5.1.3	Entwässerung	19
5.1.4	Dränagen	22
5.2	Bauliche Nutzung	22
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl	24
5.2.4	Gestalterische Festsetzungen	26
5.3	Kinderspielmöglichkeiten	27
6.	**Grünordnung und Artenschutz**	**28**
7.	**Bodenordnung**	**31**
8.	**Realisierung der Planung**	**31**
9.	**Kosten und Finanzierung**	**31**
10.	**Flächenbilanz**	**32**

1. Veranlassung und Zielsetzung

In den Jahren 2017 und 2018 wurden im Bebauungsplangebiet G14, Nettersheim, die Teilbereiche zur „Brotkiste“ und „Auf Graben“ städtebaulich entwickelt und sämtliche Erschließungsanlagen hergestellt. Aufgrund der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortslage – nicht zuletzt auch von bereits ortsansässigen Personen sowie deren Familienangehörigen – ist zur Deckung des örtlichen Bedarfes die Erschließung unter anderem von weiteren Teilflächen bereits städtebaurechtlich ausgewiesener, aber noch nicht realisierter Wohnbaugebietsflächen notwendig und angezeigt (§ 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Diesbezüglich steht in Nettersheim grundsätzlich der Bebauungsplan G14 zur Verfügung. Der gesamte Bebauungsplan G14 gliedert sich in vier Teilbereiche. Der erste Teilabschnitt (Klosterquelle) wurde bereits vor einigen Jahren realisiert.

Die Umsetzung der Plangebiete der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes G14, „Brotkiste“ und „Auf Graben“ ist in den vergangenen zwei Jahren erfolgreich durchgeführt worden. Derzeit befindet sich der Teilbereich „Auf Graben II“ in der Umsetzungsphase. Die Grundstücksnachfrage war in allen vorgenannten Abschnitten so hoch, dass die überwiegende Anzahl der Grundstücke vergeben und zum großen Teil in den bereits realisierten Plangebieten bebaut ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage muss zur Bereitstellung weiterer Bauflächen nunmehr auch der nächste Abschnitt des zusammenhängenden Plangebietes G14 mit dem Teilbereich „Boesten“ im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden.

Dieser Abschnitt konnte ursprünglich baurechtlich aufgrund der privaten Flächennutzung städtebaulich nicht beplant werden, ist jedoch in der Rahmenplanung insgesamt als Wohnbaufläche vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich des Plangebietes „Brotkiste“. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Plan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Folgende Übersicht zeigt den Gesamtbereich von G14 mit den einzelnen Teilgebieten:

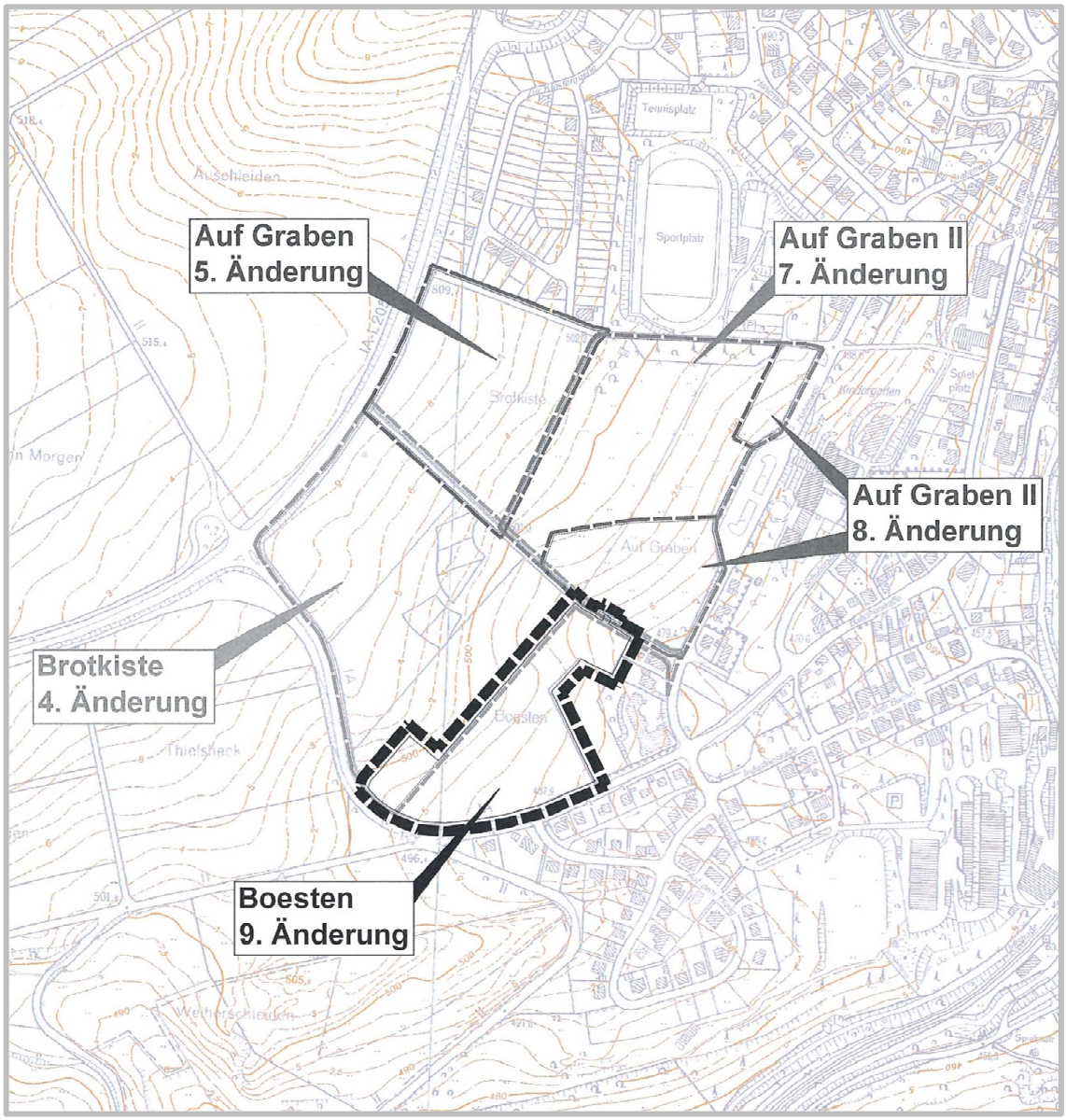


Abb. 1 - Gesamtbereich Plangebiet G14 mit den Geltungsbereichen

Durch den möglichen Erwerb der betreffenden Flächen des Plangebietes „Boesten“ durch die Gemeinde Nettersheim besteht nunmehr die Möglichkeit auch diesen Teilbereich nach den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung aufzugreifen, planerisch zu entwickeln und für die weitere bauliche Nutzung von Wohnbauflächen vorzubereiten. Damit wird das Gesamtgebiet G14 dann nach den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung abgeschlossen.

Der Rat der Gemeinde Nettersheim hat deshalb die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Boesten“, am 16.06.2020 beschlossen.

Gemeinsam mit der städtebaulichen Planung zur Erschließung des Teilgebietes „Boesten“ ist es zweckmäßig, zusätzlich die im südlichen Zipfel des Baugebietes „Brotkiste“ liegende Teilfläche entsprechend der Plandarstellung in die 9. Änderung des Bebauungsplanes G14 aufzunehmen, um hier eine städtebaulich zweckmäßige Verbindung zwischen den einzelnen Plangebietsabschnitten realisieren zu können. Der Änderungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes G14 wird nachstehend dargestellt.

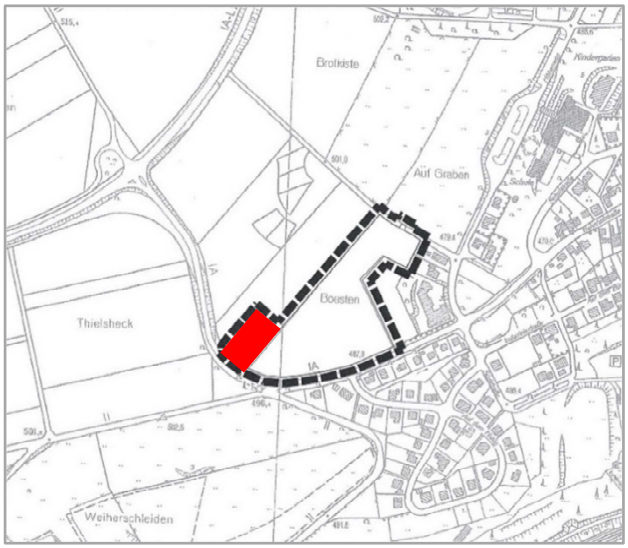


Abb. 2 - Änderungsbereich 1

Die Änderung dieses Teilbereiches wurde vom Rat der Gemeinde Nettersheim am 18.08.2020 beschossen.

Im Norden des Plangebietes der 9. Änderung „Boesten“ ist eine Straßenverbindung zur Erschließungsstraße des Teilgebietes „Auf Graben II“ geplant. Hier kreuzt die neue Erschließungsstraße die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes G14 „Brotkiste“ festgesetzte Wirtschaftswege- und Fußwegefläche, so dass auch hier eine Änderung im Zuge der vorliegenden Planung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes G14 als Änderungsbereich aufgegriffen wird. Der Änderungsbereich ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

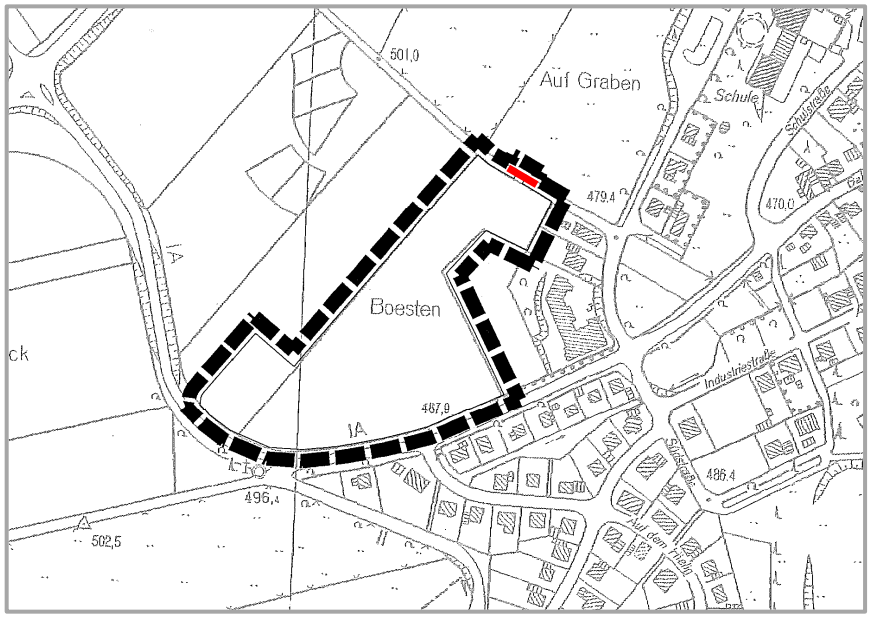


Abb. 3 - Änderungsbereich 2

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes G14 - „Boesten“ umfasst somit auch die für die Einbindung des Plangebietes an benachbarte Teilgebietsflächen erforderlichen Änderungsbereiche zur 4. Änderung des Bebauungsplanes G14.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Nettersheim und wird umfasst von den ausgewiesenen Wohnbauflächen G14 „Brotkiste“ im Nordwesten, G14 „Auf Graben II“ im Nordosten, dem Altersheim im Osten und der Bahnhofstraße im Süden der Plangebietsfläche (siehe Abb. 1).

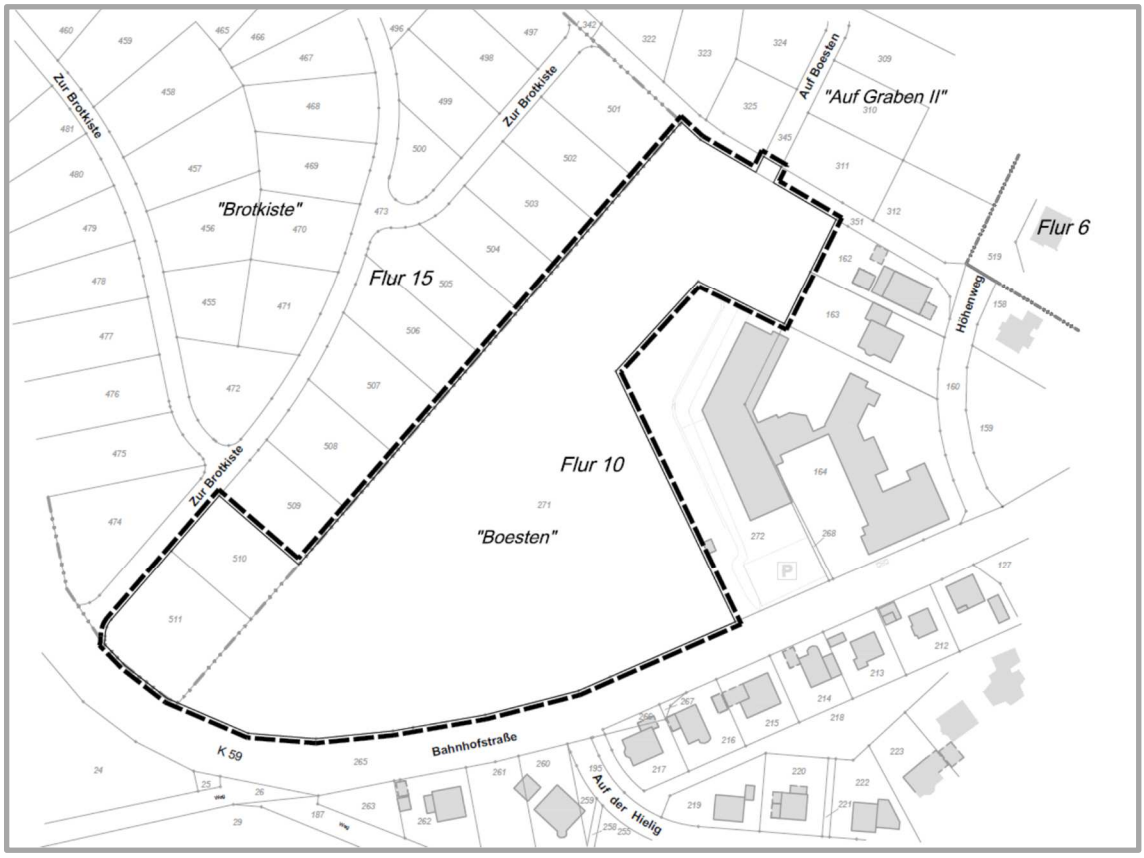


Abb. 4 - Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Planes G14

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Nettersheim:

- Flur 10: Flurstück 271 und 351 (teilweise)
- Flur 15: Flurstück 510 und 511

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Boesten“, umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,2 ha.

Die beiden Änderungsbereiche der Teilgebiete G14 „Brotkiste“ mit 2.312 m² und G14 „Auf Graben II“ mit 42 m² sind recht klein und sind in der Gesamtfläche der 9. Änderung des B-Planes G14 mit enthalten.
Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

Als Plangrundlage dient die Amtliche Flurkarte nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 wird derzeit bis auf den Änderungsbereich 1 (im Teilgebiet „Brotkiste“) landwirtschaftlich genutzt.

Es wird begrenzt durch die in Ziff. 2.1 beschriebenen angrenzenden Flächennutzungen.

Um das gesamte Plangebiet herum liegen bebaute Flächen der Ortslage Nettersheim. Der Ortskern befindet sich in ca. 900 m Abstand östlich des Plangebietes. In der Nähe des Plangebietes liegt das Schulzentrum und die Kita Nettersheim.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird erschlossen über Zufahrt von der Bahnhofstraße und Zufahrt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg mit Anschluss an den Höhenweg.

Die vorhandene Wohnbebauung in den zuvor beschriebenen nächstgelegenen Baugebieten ist weitestgehend als offene 1- bis 2-geschossige Bebauung festgesetzt und zum großen Teil bereits realisiert.

Das Gelände des Plangebietes fällt im Wesentlichen von Nordwest nach Südost und weist in dieser Richtung ein Höhenniveau zwischen 499 m ü NHN bis rd. 487 m ü NHN auf. Der Tiefpunkt liegt an der Bahnhofstraße.

Im Norden ist im Plangebiet ein Höhenrücken vorhanden. Dort verläuft das Geländegefälle von Nordwest nach Osten mit einem Höhenunterschied von rd. 490 m ü NN auf 483 m ü NN zum Höhenweg.

Die Plangebietsfläche wurde tachymetrisch durch das Vermessungsbüro Diefenbach erfasst. Die Ergebnisse der Vermessung mit den festgestellten Höhen und topographischen Rahmenbedingungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus wird die topographische Situation durch die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenlinien aufgezeigt.

2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet selbst sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt.

Die nächstmöglichen Anbindungspunkte an Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Bahnhofstraße und im Höhenweg sowie über die Anbindung an die Erschließungsstraße des Plangebietes „Auf Graben II“ bzw. zur Erschließungsstraße „Zur Brotkiste“.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abfrage der zuständigen Versorgungsträger zu empfehlen, so dass dann nochmals eine detaillierte Prüfung der Anschlusssituation der jeweiligen Medien im Rahmen der Erschließungsplanung stattfindet.

Zudem werden die Versorgungsträger des Gebietes im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung können ebenso bei der nachgelagerten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

3. Verfahren und übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage Nettersheim. Die Planung ist mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen des am 02.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans (LEP) vereinbar.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln (2016) weist für das Plangebiet und für die in allen Richtungen angrenzenden Flächen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Landschaftsplan Nettersheim als Fläche gemäß §§ 30, 34 BauGB (Innenbereich) dargestellt. Die städtebauliche Planung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes G14 steht somit den Zielen des Landschaftsplanes Nr. 32, Nettersheim nicht entgegen.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim ist der Bereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ (L) dargestellt.

Vorgesehen ist für die 9. Änderung des Bebauungsplanes G14 das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. In diesem Zuge soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.5 Erfordernis der Bauleitplanung

Alle übergeordneten Planungen sehen für den Entwicklungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Boesten“, die städtebauliche Nutzung für Wohnbauzwecke vor.

Diese Zielsetzung entspricht dem tatsächlich erkennbaren Bedarf in Nettersheim.

Die Umsetzung der formulierten planerischen Ziele beschreibt aber ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, welchem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprochen werden kann.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet sich grundsätzlich durch die Rahmenplanung und dadurch, dass die Baugebietsfläche unmittelbar an im Zusammenhang bereits bebaute Ortsteile anschließt bzw. hier eine Innenentwicklung zwischen den umgebenden erschlossenen Baugebieten vorherrscht. Die Größe der Grundfläche umfasst rd. 22.000 m².

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Einschätzung der Umweltauswirkungen wurde gemäß BauGB § 13a Ziff. 1 Satz 2 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
(Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Mai 2021)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zulässige Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit den vorbenannten Rahmenbedingungen werden insgesamt die Voraussetzungen für die Bauleitplanung gemäß BauGB § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend. Es wird somit von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a und von der Angabe weiterer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Hierauf ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend hinzuweisen.

Weil der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber unter Rücksichtnahme auf den Rahmenplan nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß BauGB § 13a Abs. 2 Ziffer 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes angepasst werden.

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 wurde Aufstellungsbeschluss des Entwicklungs-, Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Nettersheim am 24.11.2020 eingeleitet. Gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 und § 245c Abs. 1 BauGB erfolgt die Bauleitplanung nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss geltenden Rechtsvorschriften.

4. Gutachten und fachtechnische Beiträge

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich in Bezug auf die zukünftige Flächennutzung umweltrechtliche Auswirkungen, welche im Rahmen der nachstehend aufgelisteten Gutachten und fachtechnischen Beiträgen in der Planung untersucht, abgewogen und planerisch berücksichtigt wurden.

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (LPB-Kurzform) zur 9. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Boesten“ der Gemeinde Nettersheim
  Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 31.05.2021

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP I) zur 9. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Boesten“ der Gemeinde Nettersheim
  Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 16.12.2020

- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Boesten“ in Nettersheim
  Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 18.06.2021

- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nettersheim G14, Bauabschnitt „Boesten“ - Versickerung, Kanal- und Straßenbau
  Geotechnik West, Stand 07.05.2021

4.1 Natur und Landschaft

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG erfolgt auf der Grundlage einer im April 2021 durchgeführten Begehung und Bewertung nach dem LANUV-Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen in NRW“ (2008).

Gemäß Bericht der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 31.05.2021 umfasst das Plangebiet im Wesentlichen Ackerflächen und verbrachte Wiesenflächen.

Der Planzustand wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der Textlichen Festsetzungen bewertet. Dabei gehen Vermeidungs- und Verminderungs- sowie interne Ausgleichsmaßnahmen mit ein.
Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Bewertung einbezogen.

4.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) auf Grundlage einer Datenabfrage und einer vorhandenen Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2017 durch die Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR durchgeführt.

Durch eine überschlägliche Prognose wurde zunächst geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die Prüfung erfolgt in mehreren Stufen zur Klärung, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind sowie zur Beurteilung, bei welchen der im Plangebiet verbreiteten planungsrelevanten Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind. Berücksichtigt werden die Verbotsvorschriften nach § 44 I BNatSchG. Sofern das Eintreten von Zugriffsverboten durch die Umsetzung des Planvorhabens bei europäisch geschützten Arten möglich ist, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erfolgen.

Nach dem Messtischblatt Quadranten sind für den zu bewertenden Quadranten insgesamt 35 potentiell planungsrelevante Arten gemeldet. Das Groh der Arten stellen die Vögel mit 34 Arten dar. Zusätzlich wird die Wildkatze angegeben.

Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung des südlich angrenzenden Plangebietes „Brotkiste“ wurden im März und April 2017 vier Erfassungstermine zu Feldvogelvorkommen durch den gleichen Gutachter durchgeführt. Für das westlich angrenzende Plangebiet „Auf Graben“ wurden ebenso drei Kartiertermine im Mai und Juni 2017 durchgeführt. Bei diesen Kartierungen wurden durch Überschneidungen die wesentlichen Teilbereiche des Plangebietes der 9. Änderung „Boesten“ mit untersucht. Durch das Gutachten wird festgestellt, dass bei vielen nach dem Messtischblatt Quadranten gemeldeten planungsrelevanten potentiell vorkommenden Arten ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche in Verschneidung mit der Habitatausstattung vor Ort im Vorhinein sicher ausgeschlossen werden kann.

Eine genaue Beschreibung und Aufzählung des festgestellten Artenvorkommens ist im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR ausgewiesen.

Neben der Prüfung der Wirkfaktoren und artenschutzfachlichen Beurteilung zeigt das Gutachten Vermeidungsmaßnahmen auf, welche in der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind und dementsprechend in die Festsetzungen und Hinweise der Bauleitplanung aufgenommen werden.

4.3 Boden

Infolge der Realisierung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Böden teilweise versiegelt sowie anderweitig durch bauliche Eingriffe verändert. Die insoweit durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Boesten“, vorbereitete Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls geprüft und aufgenommen worden.

Nach den vorgenannten Bewertungen ist eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch die Planung des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Boden nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Minimierung baubedingter Bodenveränderungen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Getrenntlagerung des Oberbodens und kulturfähigem Unterboden während der Baumaßnahmen durchzuführen. Eine Berücksichtigung erfolgt durch entsprechende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bodenbelastungen

Bei den geotechnischen Untersuchungen im Plangebiet wurden sowohl für den Ober-/ Ackerboden als auch die unterlagenden Verwitterungs- / Umlagerungsprodukte des Grundgebirges in der organoleptischen Ansprache der Bohrproben keine Verunreinigungen festgestellt. Auf die Durchführung chemischer Laborversuche / Deklarationsanalysen wurde aufgrund dessen, dass hier keine Verdachtsmomente auf Verunreinigungen im Boden vorgefunden wurden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dennoch der Hinweis aufgenommen, dass bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterialien im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen sind.

Um auch mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bodenqualitäten nicht zusätzlich zu verschlechtern, wird der Einbau von Recyclingbaustoffen gemäß Hinweis in den textlichen Festsetzungen nur nach vorheriger, wasserrechtlicher Erlaubnis zugelassen.

Bodendenkmäler

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes G14 wurden zunächst bei Durchführung einer archäologischen Prospektion (Erstbegehung) durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zahlreiche Indizien zu Bodendenkmälern verschiedener Zeitstellungen vermutet. Nach Auswertung der Funde musste seinerzeit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet archäologische Bodendenkmäler enthalten sein könnten. Nach den seinerzeit durchgeführten Sondierungsuntersuchungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind weitere nachweisbare Befunde nicht dokumentiert worden, so dass nach Abschluss der qualifizierten Prospektionen nähere Bestimmungen, die eine Eintragung in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NRW erfordern, nicht festzulegen waren.

Dennoch wird im Textteil des Bebauungsplanes ein Hinweis bzw. eine Handlungsempfehlung beim Auftreten archäologischer Bodenfunde im Zuge der Umsetzung des Plangebietes aufgenommen.

4.4 Wasserwirtschaft

Um die Möglichkeiten der Entwässerung im Plangebiet prüfen zu können, wurden hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. Diese erfolgten durch das Büro Geotechnik West. Die Ergebnisse sind im geotechnischen Bericht vom 07.05.2021 dargestellt. Es wurden Versickerungsuntersuchungen im Plangebiet und auf einer gewässernahen Fläche östlich außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Eine ausreichend leistungsfähige Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Sinne der DWA-A 138 ist nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bzw. auf der Grundlage der in-situ-Versickerungsversuche in den auf dem Kalksteinfels aufliegenden Lockergesteinen nach Ansicht des Gutachters nicht gegeben.

Festgestellt wurden k_f-Werte in den untersuchten Bereichen in Höhe von $1{,}4 \times 10^{-7}$ m/s bis $7{,}8 \times 10^{-8}$ m/s.

Im Trennflächengefüge des unterlagernden Kalksteinfelses ist erfahrungsgemäß (zumindest bereichsweise) mit höheren Versickerungsraten zu rechen. Bei einer Versickerung in oder auf dem Kalksteinfels muss allerdings insbesondere aufgrund der vorhandenen Topographie damit gerechnet werden, dass das versickerte / in den Untergrund eingeleitete Wasser (wie auch bei der natürlichen Versickerung) dem Trennflächengefüge bzw. der Schichtung / Klüftung folgt und nicht schadlos senkrecht nach unten bzw. nicht in vertikale Richtung versickert.

Aus Sicht des Gutachters besteht im Verwitterungsfels die Gefahr einer unkontrollierbaren Ausbreitung des Sickerwassers im Untergrund. Im ungünstigen Fall wird das z. B. in einer Versickerungseinrichtung konzentriert eingeleitete Wasser im Übergangshorizont Verwitterungslehm / zersetzter Fels schichtparallel hangabwärts abfließen und ggf. Unterlieger, z. B. durch Staunässe / Schichtenwasser oder sogar Wasseraustritte an der Geländeoberfläche bzw. hangseitigen Einschnitten beeinflussen.

Das vorgesehene Baufeld ist daher auch aufgrund der vorhandenen Topographie sowie der morphologischen Situation nicht zur Herstellung von Versickerungsanlagen geeignet.

Der Gutachter kommt hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis:

Zitat: *„Unter Berücksichtigung der vorliegenden Prüfergebnisse (unzureichende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes mit $k_f < 1{,}0 \times 10^{-6}$ m/s sowie der topographischen Situation bzw. der nicht auszuschließenden Beeinträchtigung der Unterlieger durch den*

Betrieb einer Versickerungsanlage wird daher aus gutachterlicher Sicht von der Planung / Realisierung einer solchen Anlage abgeraten.“

Im Plangebiet selbst sind Oberflächengewässer nicht vorhanden. In der Nähe des Plangebietes verläuft durch das ehemalige Baugebiet G13 jedoch ein Entwässerungsgraben Richtung Urft, so dass ggf. mit entsprechenden Maßnahmen die Einleitung von Niederschlagswasser in die nächstgelegene Vorflut möglich wird. Weitere Hinweise und Erläuterungen der Entwässerungsmöglichkeiten sind in der Begründung zum städtebaulichen Konzept unter Ziff. 5.1.3 beschrieben.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen den Teilgebieten „Brotkiste“ / „Auf Graben“ und der Bahnhofstraße sind verkehrliche Anbindungen an die bereits erschlossenen Wohngebietsflächen bzw. an die durch den Ort Nettersheim verlaufende Bahnhofstraße geplant.

Bereits im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes „Auf Graben II“ wurde die Weiterentwicklung der verkehrlichen Anbindung des hier vorliegenden Plangebietes „Boesten“ vorbereitet.

Die geplante Anbindung an die Erschließungsstraße zur „Brotkiste“ erfordert den zuvor genannten Änderungsbereich zum Bebauungsplan des Teilgebietes „Brotkiste“, welcher hier mit aufgegriffen wurde.

Eine zusätzliche Anbindung an die Bahnhofstraße ermöglicht die Verknüpfung aller Plangebietsflächen des Bebauungsplangebietes G14 an eine Haupterschließungsstraße. Der geplante Anbindepunkt liegt im vorhandenen Knotenpunkt Bahnhofstraße / „Auf dem Hielig“ und damit innerhalb der ausgewiesenen OD.

Bei der Trassierung der Verkehrswege sowie deren Anbindungen muss die topographische Situation des Plangebietes mit der Gefällesituation und den Anschlussbedingungen der erforderlichen Entwässerungsanlagen einbezogen werden. Diesen Rahmenbedingungen folgend wurden die verkehrlichen Anknüpfungspunkte an die Bahnhofstraße und den Wirtschaftsweg zum Höhenweg festgelegt.

Mit der Anbindung an die Straße zur „Zur Brotkiste“ und die Straße „Boesten“ erfolgt eine zweckmäßige und zielgerichtete verkehrliche Anbindung, welche auch für alle vorgelagerten Plangebiete vorteilhaft ist und eine strukturierte verkehrliche Verknüpfung der gesamten Wohnbaugebiete des Rahmenplangebietes G14 schafft.

Über die Anbindung an die Bahnhofstraße (K59) entsteht die nächstmögliche Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz innerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die öffentlichen Verkehrsflächen soweit geometrisch möglich parallel zu den Höhenlinien mit Gefälle zu den Anbindepunkten an den Höhenweg und die Bahnhofstraße.

Sichtdreiecke für die Anfahrsicht auf die Bahnhofstraße sind in der Planzeichnung dargestellt, jedoch nicht festgesetzt, weil diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Eine Verbauung der Sichtdreiecke ist zudem an der Bahnhofstraße nicht zu befürchten, da dort ausschließlich Verkehrsflächen vorherrschen und die Kurve der Bahnhofstraße in diesem Streckenabschnitt einen ausreichend großen Radius aufweist, dass auch die festgesetzten Pflanzflächen die Sichtbarkeit nicht nachteilig beeinflussen.

Im Südosten des Plangebietes müssen Grundstücke direkt von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Es handelt sich um voraussichtlich maximal 2 Grundstücke. Ansonsten ist durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Zufahrt zu den an die Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücken ausschließlich über die neue Erschließungsstraße möglich.

Die neu geplante Anbindestelle des Teilgebietes „Boesten“ an die Bahnhofstraße liegt in einem Abstand von rd. 180 m ortseinwärts zur geplanten Anbindung aus dem Baugebiet „Brotkiste“ auf die K59.

Durch die Erschließung des Teilgebietes „Boesten“ ist nunmehr zur Erreichbarkeit der Straße „Zur Brotkiste“ eine Verbindung durch die oben beschriebene Änderung des Bebauungsplanes „Brotkiste“ möglich und geplant, so dass eine direkte Anbindung der Straße „Zur Brotkiste“ an die K59 in einer dort unübersichtlich liegenden Stelle außerhalb der OD nicht mehr zwingend notwendig ist. Die städtebauliche Planung sieht deshalb vor, mit der hier geplanten Verbindung der Straße „Zur Brotkiste“ über die neue Erschließungsstraße an den bestehenden Knotenpunkt Bahnhofstraße / „Auf dem Hielig“ anzubinden und den als Baustraße bereits realisierten Anbindepunkt der Straße „Zur Brotkiste“ an die K59 nur noch für eventuelle Notfälle zu nutzen, so dass mit dem vorliegenden Plangebiet eine verkehrstechnische Optimierung möglich ist und umgesetzt werden soll. Wie zuvor beschrieben, soll die Anbindung der Straße „Zur Brotkiste“ an die K59 für Eventualitäten jedoch beibehalten bleiben, allerdings durch entsprechende gestalterische Maßnahmen und verkehrsregelnde Elemente für die dauerhafte Nutzung gesperrt.

<u>Gestaltung der Verkehrsflächen im Plangebiet</u>

Verkehrsflächenbreiten werden in Anlehnung an die umgebenden Plangebietsflächen „Brotkiste“ und „Auf Graben II“ festgesetzt mit 7,0 m. Die Anbindestraße an die Bahnhofstraße wird mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,0 m festgesetzt zu Gunsten der Flächenbreite für den motorisierten Verkehr infolge des Anbindepunktes an die Haupterschließungsstraße des weiterführenden Verkehrswegenetzes.

Bei diesen Verkehrsflächenbreiten kann die Erschließung im Trennprinzip unter Berücksichtigung eines einseitigen Gehweges erfolgen. Infolge der Plangebietsnutzung als Wohngebiet sind aber auch mit den zur Verfügung gestellten Flächen Mischprinzipnutzungen denkbar. Infolge der vorgesehenen Anbindungen an die bereits vorhandenen Erschließungsflächen ist aus planerischer Sicht ein Trennprinzip als bevorzugte Variante zu bewerten, insbesondere, da dieses auch den dörflichen Charakter der Ortslage Nettersheim widerspiegelt und in den angrenzenden Teilgebieten entsprechend geplant und umgesetzt ist.

Die endgültige Festlegung der Verkehrsflächengestaltung und -nutzung erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Straßenbauplanung / Erschließungsplanung.

Die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten erlauben alle für den geplanten Nutzungsanspruch erforderlichen Begegnungsmöglichkeiten. Nutzungsansprüche gemäß ÖPNV-Anforderungen und Durchgangsstraßen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Art des geplanten Gebietes nicht einzubeziehen.

Alle geplanten Straßen sind als Wohnwege und Wohnstraßen zu bewerten.

Der Planung der Erschließungsanlagen sollen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde liegen.

Die geplante Straßenhöhe wird dem Gelände angepasst festgelegt unter Berücksichtigung der Gefällesituation des Urgeländes. Mit den geplanten Straßenhöhen wurden extreme Abtrags- und Auftragssituationen zu Gunsten der möglichen Nutzung auf den privaten Bauflächen vermieden. Im Bereich der Grundstücksgrenze des Pflegeheimes wurde die Verkehrsfläche talseitig etwa an die Höhensituation der bestehenden Grenze angepasst, um nachteilige Auswirkungen auf die Grundstücksfläche des Pflegeheimes zu vermeiden.

Mit den geplanten Straßentrassen wird höhenmäßig eine Terrassierung des Geländes dem natürlichen Geländeverlauf folgend realisiert.

Da naturgemäß eine Straßentrasse mit den technisch notwendigen Höhenausrundungen realisiert werden muss und die Geländesituation in der Regel diese Ausrundungsformen nicht aufweist, entstehen dennoch teilweise Straßeneinschnitte und teilweise Auftragsbereiche. Diese wurden, wie zuvor beschrieben, auf das mindestnotwendige Maß reduziert, führen aber trotzdem zu Böschungsflächen auf den privaten Grundstücken.

Die Straßenbegrenzungslinie bildet gleichzeitig die Grenze zu den privaten Grundstücken. Zur Herstellung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdische Stützbauwerke in Form von Betonrückenstützen an Bordsteinen in einer technisch notwendigen Breite und Tiefe erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen infolge der Höhenlage der Straßen im Gelände sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden, damit der

Grenzverlauf an der Bordsteinhinterkante verläuft. Dies ist ebenfalls erforderlich für die Gründung von Masten der Straßenbeleuchtung und der Straßenbeschilderung.

Diesem Sachzwang wird durch textliche Festsetzungen entsprochen.

Die wesentliche beabsichtigte Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist die Wohnnutzung. Die Planstraßen sollen deshalb in Anlehnung an bereits vorgelagerte Gebiete in geschwindigkeitsreduzierter Gestaltung (Tempo 30 Zone) ausgeführt werden, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer auch hier in der Fortführung abgleichen zu können.

Fußläufige Anbindungen

Neben dem motorisierten Verkehr wird das Plangebiet auch zusätzlich nicht motorisierten Verkehr erzeugen. Insofern sollen auf möglichst kurzem Wege fußläufige Anbindungsmöglichkeiten in den Zentralort Nettersheim hergerichtet werden.

Geplant ist dies durch das Anlegen eines Gehweges entlang aller geplanten Erschließungsstraßen bis zu den Knotenpunkten und Anschlussstraßen der weiterführenden Verkehrswege. Insbesondere die Anbindung Richtung Höhenweg führt den fußläufigen Verkehr unmittelbar in den Bereich des Schulzentrums und zum Kindergarten Nettersheim, so dass auch für junge Familien kurze Verkehrsverbindungen zu öffentlichen Einrichtungen sichergestellt sind.

Die zuvor beschriebene Anbindung der Verkehrsflächen auf die umgebenden Gebiete dient unter anderem auch dem fußläufigen Verkehr zur Vernetzung mit der Ortschaft und den Nachbargebieten.

Da insbesondere die Anbindungen an den Höhenweg prinzipiell die kürzeste Anbindung für fußläufige Verkehre darstellt, weisen diese für die Nutzung des Plangebietes im Hinblick auf die Zuwegungen zum Ortskern und zum ÖPNV-Anschluss, insbesondere zum Bahnhof, eine wichtige Erschließungsfunktion für das Plangebiet auf.

Stellplätze

Die Art der baulichen Nutzung dient mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Wesentlichen der Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung der Festsetzung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung in Verbindung mit der festgesetzten Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnung je Grundstück sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2-3 Stellplätze auszuweisen. Die Grundstücksgrößen sind bei der nachgelagerten Teilung ausreichend groß zu bemessen, um dies realisieren zu können.

Damit kann auf das Anlegen weiterer Stellplätze in der Verkehrsfläche grundsätzlich verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Tempo 30 Zone sind allerdings bei der Gestaltungsplanung auch Parkmöglichkeiten im Straßenraum integrierbar, insbesondere auch zur Unterstützung der geschwindigkeitsreduzierten Bauweise und um weiteren Bedarf für Besucher zur Verfügung zu stellen.

5.1.2 Versorgung

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Alle Versorgungsleitungen sollen innerhalb des Plangebietes ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Dafür stehen ausreichende Trassenbreiten in den festgesetzten Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Trassenführung selbst ist im Rahmen der der Aufstellung dieses Bebauungsplans zeitlich nachgeordneten Erschließungsplanung detailliert festzulegen. Dazu sind alle zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen und Leitungsnetze einzubeziehen.

5.1.2.1 Trinkwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasserversorgung bestehen in den Straßen „Zur Brotkiste“ und „Boesten“ unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes.

Über die Anbindestraße kann ein weiterer Anschluss an die Bahnhofstraße erfolgen. Damit wird für die Trinkwasserversorgung der Ringschluss für das gesamte Plangebiet G14 realisiert.

Bei der Detailplanung der Trinkwasserversorgung müssen die unterschiedlichen Druckzonen in der Wasserversorgung der Ortslage Nettersheim berücksichtigt werden.

5.1.2.2 Gasversorgung / Nahwärmeversorgung

Im Zuge der Erschließung kann die vorhandene Gasversorgung in Nettersheim den Bedürfnissen des Baugebietes entsprechend von den beiden Anbindestraßen „Zur Brotkiste“ und Bahnhofstraße aus ausgebaut werden.

Als alternative oder zusätzliche Versorgungsmöglichkeit ist in Nettersheim aufgrund der relativen Nähe eines BHKW zur Nahwärmeversorgung auch die Möglichkeit gegeben, das Nahwärmeversorgungsnetz zu erweitern. Dies ist insbesondere dadurch realisierbar, weil die Fernwärmeleitung zum ersten Bauabschnitt des Baugebietes G14 (Klosterquelle / „In den sechs Morgen“) über den Höhenweg und den Wirtschaftsweg zwischen dem Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 und der Sportanlage verläuft und eine Erweiterung im Teilgebiet „Auf Graben II“ erfolgt ist.

Für das Teilgebiet „Boesten“ ist im Zuge der Erschließung die Erweiterung des Fernwärmenetzes vorgesehen.

Die Ausbaumaßnahmen erfolgen nach Erfordernis durch den zuständigen Versorger und sollen vor Umsetzung der Planung mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von vorhandenen Leitungen gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tiefwurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen angepflanzt werden. Hier ist deshalb bei der Planung der Leitungstrassen das Merkblatt „Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

5.1.2.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Im Zuge der Erschließung der Teilgebiete „Brotkiste“ und „Auf Graben“ wurde eine neue Trafostation errichtet. Hier ist seitens des zuständigen EVU zu prüfen, ob die Versorgung des Plangebietes noch von dieser Trafostation aus realisiert werden kann. Ggf. ist eine Erweiterung der Trafostation notwendig. Eine Klärung ist im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung notwendig.

Da die Gemeinde Nettersheim Grundstückseigentümer aller Grundstücke des Plangebietes ist, ist die Realisierung einer entsprechenden Versorgungsfläche im Baugebiet grundsätzlich sichergestellt.

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes G14 wurde von der Telekom mitgeteilt, dass eine Bebauung im Plangebiet ggf. Funkstörungen erzeugen könnte. Diese Bedenken wären dann ausgeräumt, wenn die Firsthöhen im Baugebiet 520 m ü NN nicht überschreiten. Aufgrund der topographischen Lage des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 im Teilgebiet „Boesten“ mit maximalen Gelände- bzw. Bezugspunkthöhen von 494,30 m ü NN und der festgesetzten Begrenzung der Firsthöhen der baulichen Nutzung kann dies sichergestellt werden.

Aus planerischer Sicht wird empfohlen, mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen zu prüfen, ob eventuell eine Anbindung an das Glasfasernetz zur Sicherung einer guten Breitbandversorgung möglich ist.

Die weiteren diesbezüglichen Abstimmungen sollen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung erfolgen und sind letztlich mit Durchführung der Erschließung umzusetzen.

5.1.3 Entwässerung

Schmutzwässer und Mischwässer der Ortslage Nettersheim werden zur Kläranlage Nettersheim / Urft abgeleitet und dort gereinigt.

In der Kläranlagenbemessung und in den letzten Netzberechnungen des Entwässerungsnetzes zur Kläranlage Urft/Nettersheim hin wurden die Plangebietsflächen des Be-

bauungsplangebietes G14 in Teilbereichen als Trennsystem und teilweise als Erweiterung des Mischsystems geplant.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

Die im Trennsystem bereits erschlossenen Teilgebiete des Plangebietes G14 leiten die Niederschlagswässer entweder in die Urft ab oder werden über eine zentrale Versickerungsanlage (Teilgebiet „Brotkiste“) entsorgt.

Bei der Wahl des Entwässerungssystems ist der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie der § 44 des Landeswassergesetzes zu beachten. Danach sollen Niederschlagswässer aus Wohngebieten vorrangig versickert oder der nächstgelegenen Vorflut zugeführt werden.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes G14 im Jahre 1998 fanden Untersuchungen zur Niederschlagswasserversickerung statt mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung der Niederschläge an Ort und Stelle im Plangebiet nicht möglich ist.

Weitere Versickerungsuntersuchungen fanden jeweils im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne für die einzelnen Teilgebiete statt. Dabei konnte für das Teilgebiet „Brotkiste“ ein Bereich außerhalb des Plangebietes aufgefunden werden, mit der Möglichkeit einer zentralen Versickerung für dieses Teilgebiet. Alle anderen Teilgebiete können höhenmäßig dort nicht angeschlossen werden.

Neuere hydrogeologische Untersuchungen für das vorliegende Plangebiet der 9. Änderung („Boesten“) durch das Büro Geotechnik West zeigen im Gutachten vom 07.05.2021 ebenso das Ergebnis wie im überwiegenden Bereich von G14 mit einem für Versickerung ungeeigneten Bodengefüge.

Deshalb ist grundsätzlich die Sammlung und Ableitung der Niederschlagswässer im Plangebiet erforderlich.

Durch die geplante Anbindung des Plangebietes „Boesten“ etwa am Tiefpunkt des Gebietes an die Bahnhofstraße kann entwässerungstechnisch ein Vorfluter, welcher durch das angrenzende Baugebiet verläuft, für die Niederschlagswassereinleitung genutzt werden. Der Vorfluter verläuft zwischen bebauten Flächen entlang der Industriestraße Richtung Urft. Hieran schließen derzeit auch Entwässerungsflächen der Kreisstraße 59 an. Im Zuge der Bauleitplanung fanden ersten Abstimmungen mit dem Kreis Euskirchen bezüglich der Entwässerungsmöglichkeiten und Regelungen in Bezug auf den oben genannten Vorfluter statt.

Die Einleitmengen in den Vorfluter müssen aufgrund der Leistungsfähigkeit gedrosselt werden. Hierzu sind im Zuge der nachgelagerten Entwässerungsplanung geeignete Möglichkeiten zu finden, welche in gegenseitiger Abstimmung mit dem Kreis Euskirchen in Bezug auf die Straßenentwässerungsanlagen realisiert werden sollten.

Nach ersten entwässerungstechnischen Untersuchungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes ein entsprechend großes Rückhaltebecken in den Straßenflächen unterirdisch (z. B. Staukanal) zu installieren, um die notwendige Drosselung zu realisieren.

Ebenso untersucht wurde die Möglichkeit des Anschlusses an die Versickerungsanlage des Plangebietes „Brotkiste“. Diese Lösung ist topographisch bedingt jedoch nicht möglich.

Im Norden des Plangebietes ist ein Höhenrücken vorhanden. Dort verläuft das natürliche Geländegefälle von Nordwest nach Osten. Es handelt sich in diesem Bereich um einen relativ schmalen Erschließungsbereich mit ca. vier Grundstücken. Für diesen Teilbereich ist eine Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Bahnhofstraße höhenmäßig mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Für diese vier Grundstücke wird deshalb in der Entwässerungsplanung und den zugehörigen Netzberechnungen der Anschluss an das Mischsystem des Höhenweges vorgesehen.

Parallel zu den städtebaulichen Planungen wurden durch die Gemeinde Nettersheim und den Wasserverband Eifel-Rur neue Netzberechnungen durchgeführt. Die Bauleitplanung berücksichtigt die Ergebnisse dieser Netzberechnungen mit den oben aufgeführten entwässerungstechnischen Möglichkeiten. Die entwässerungstechnischen Netzberechnungen werden in einem separaten wasserwirtschaftlichen Verfahren behandelt.

Die letztendliche Ausführung der entwässerungstechnischen Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde bei der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung im Detail festzulegen.
Die grundsätzlichen technischen Möglichkeiten für den Anschluss an vorhandene Schmutzwasserkanäle / Mischwasserkanäle und die nächstliegende Vorflut wurden geprüft und können bestätigt werden, so dass die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes grundsätzlich sichergestellt ist.

Weil es sich hier um eine Erweiterung des vorhandenen Entwässerungsnetzes handelt, ist eine Netzanzeige nach § 57.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

Niederschlagswassereinleitungen in das Gewässer sind im Zuge der Erschließungsplanung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu genehmigen.

Entwässerungstechnische Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung sollten bei der Erschließungsplanung mit dem Straßenbaulastträger der K59 abgestimmt und realisiert werden.

Die Umsetzung der entwässerungstechnischen Maßnahmen muss gemäß der genehmigten Kanalnetzplanung erfolgen.

Für die Trassierung der erforderlichen Entwässerungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes steht ausreichend Platz in den geplanten Verkehrsflächen zur Verfügung.

Zisternen

Zur Reduzierung der Abflussmengen bei Regenwetter wird unter anderem die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen auf den privaten Grundstücken für Bewässerungszwecke oder für Brauchwasseranlagen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

5.1.4 Dränagen

Teilflächen der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke des Plangebietes sind drainiert und Bestandteil des Wasser- und Bodenverbandes Nettersheim. Mit der Plangebietserschließung wird die Notwendigkeit und Funktion der Drainagen entfallen. Die Drainageleitungen werden durch private Bebauung bei der Umsetzung des Plangebietes zerstört.

Die erforderlichen technischen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau bzw. der Stillegung der Drainageleitungen werden im Zuge der der Aufstellung dieses Bebauungsplans zeitlich nachgeordneten Erschließungsplanung detailliert mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Nettersheim abgestimmt.

5.2 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet soll in ihrer Struktur eine ähnliche Nutzungscharakteristik erhalten wie in den angrenzenden bereits bebauten Wohnbauflächen vorhanden bzw. vorgesehen.

Es handelt sich hier um eine Erweiterung der angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung mit den gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen.

Insbesondere durch die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung mit Begrenzungen der Grundflächenzahl, den Festsetzungen von Gebäudeform und -höhe sowie der Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Nutzungsbereiche in Bezug auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung wird die Einbindung in die gegebene Geländestruktur angestrebt. Darüber hinaus sorgen die Festsetzungen dafür, dass der Charakter des Ortsbildes am Ortsrand von Nettersheim gewahrt bleibt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wird für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Es soll ein Wohngebiet realisiert werden, in dem neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten ermöglicht werden. Die in § 4 BauNVO dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten können der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können unter der Voraussetzung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, im Einzelfall zugelassen werden.

Im Einzelfall sollen ausnahmsweise jedoch nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zugelassen werden. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) würden der Zweckbestimmung des Baugebietes entgegen stehen und sind nicht zulässig.

Um die angestrebte Nutzungsvielfalt zu erzielen, wird das Plangebiet in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen in unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert (WA1 und WA2). Die Gliederung berücksichtigt die topographische Situation und die Lage im Plangebiet in Bezug auf die angrenzende Bebauung und die strukturelle Ortsentwicklung in Nettersheim.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 BauNVO über Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen in Anlehnung an die angrenzende Baustruktur der Ortslage Nettersheim geregelt.

Die Grundflächenzahl ist dort in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt und trägt damit zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung und zur Realisierung der angestrebten Charakteristik der offenen Bauweise bei. Die Geschossflächenzahl wird aus gleichem Grunde beschränkt auf 0,8.

Das Verhältnis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung liegt mit diesen Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes im Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO.

Die städtebaulichen Ziele einer möglichst umfangreichen Durchgrünung des Wohngebietes wird damit ebenso Rechnung getragen.

Mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und den vorgesehenen Höhenfestsetzungen bleiben die Gebäude in dörflicher Dimension und erhalten den dörflichen Charakter Nettersheims.

Neben der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise werden zur Vermeidung extremer Bauformen im Gelände die Trauf- und Firsthöhen bzw. die maximale Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Situation des Plangebietes, der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung in den geplanten Bauflächen und unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Nutzung in den direkt angrenzenden vorhandenen Plangebieten.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung im Einzelnen ausgewiesen. Die Festsetzungen tragen in Verbindung mit den festgesetzten Bezugspunkten der Höhenlage der geplanten Verkehrsanlage Rechnung. Damit müssen sich auch die baulichen Anlagen in die Höhenstruktur der Erschließung und somit letztlich in die topographische Situation des Plangebietes eingliedern. Insgesamt wird damit eine gestaffelte Höhenstruktur, angepasst an die vorhandenen Geländehöhen, realisiert.

Bei Eckgrundstücken wird unter Berücksichtigung der topographischen Situation des Plangebiets als Bezugspunkt zur Eingrenzung der Höhen der baulichen Anlagen die höhenmäßig tiefere zugeordnete Straße zugrunde gelegt. Mit dieser Festsetzung können ansonsten bei Eckgrundstücken mögliche extreme Aufschüttungen der Urgeländehöhen auf das notwendige Maß reduziert werden.

Insbesondere talseitig der Erschließungsstraßen müssen höhenmäßige Veränderungen des Geländes durch Anschüttungen möglich sein. Damit auch grenzständige Garagen baurechtlich angepasst realisiert werden können, ist die festgesetzte Bezugshöhe auch für die Berechnung von Abstandsflächen sowie Anschüttungen des Geländes als maßgebende Geländeoberfläche zur Bestimmung der maximal zulässigen Wandhöhe bei grenzständigen Garagen maßgeblich. Dabei werden zulässige Anschüttungen mit dieser Bezugshöhe bis maximal 5 m hinter die rückwärtige Baugrenze zugelassen, sofern die Grundstückstiefe dafür ausreichend ist. Mindestabstände von Böschungen zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind gemäß Landesbauordnung einzuhalten, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Anschüttungen im zulässigen Rahmen einzugrenzen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl

Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Wohnungsanzahl werden getroffen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass die Bebauung nicht zu stark verdichtet wird, was den ökologischen Grundsätzen der Gemeinde widersprechen würde. Im Plangebiet soll eine sinnvolle Verbindung von Wohnbebauung und Ökologie erzielt werden. Aus diesem Grund werden auch Grundstücksgrößen angestrebt, die keine kleinräumige Siedlungsstruktur schaffen sollen, sondern vielmehr den ländlichen Charakter der Ortslage Nettersheim unterstützen.

Die natürliche Umgebung soll fester Bestandteil des Wohnumfeldes sein und auch im Baugebiet erkennbar bleiben.

Im Gegenzug wird auf einengende Festsetzungen zur Bauweise und Überbaubarkeit weitgehend verzichtet.

Im gesamten Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nettersheim G14 soll grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht dem Nutzungsziel und berücksichtigt die im Plangebiet angestrebte und in der Umgebung vorhandene Bauweise.

Gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind in der offenen Bauweise in allen Teilbereichen des Baugebietes infolge der Lage zum angrenzenden Bestand nur Einzelhäuser, jeweils mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung für das WA 2 wurde gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brotkiste“ übernommen. Damit bleibt die bisher gültige bauliche Nutzung dort weiterhin erhalten.

In den Bauflächen des Plangebietes ist damit im Wesentlichen eine Bebauung vorgesehen, wie sie bereits in den umliegenden realisierten Baugebieten und am Ortsrand der Ortslage Nettersheim vorhanden ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch solche Gebäude mit Hauptwohnung und einer Nebenwohnung möglich, die optisch dem Einzelhaus und der angestrebten offenen Bauweise entsprechen und damit zum städtebaulich angestrebten Charakter des Baugebietes passen und das Plangebiet in das Umfeld ortstypisch einbinden. Zwei abgeschlossene Wohnungen pro Gebäude reichen in der Regel aus, um entweder zwei Generationen einer Familie in einem Wohngebäude unterzubringen oder um eine Einliegerwohnung einzurichten.

Um den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, wird im Plangebiet bewusst auf die Zulassung von Hausgruppen (Reihenhäusern) verzichtet.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen strukturiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt das Ziel einer möglichst offenen gestaltbaren Bebauung und gleichzeitig einen möglichst umfangreichen Abstand im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu den angrenzenden Parzellen.

Die Baugrenzen werden im Plangebiet in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet und erhalten eine überbaubare Tiefe von 13,5 bis 20,0 m.

Bei den Tiefen von 13,5 m und 20 m handelt es sich um Ausnahmen, welche in kleineren Teilstrecken infolge der geometrischen Anordnung der Erschließungsmaßnahmen resultieren. Bei der Bautiefe von 20 m wird, wie zuvor für die bauliche Nutzung, auch die Bautiefe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Teilgebietes „Brotkiste“ übernommen.

Die Baugrenzen dürfen bei Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Gemäß Baunutzungsverordnung § 23 Ziff. 3 kann im Einzelfall ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 23 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regelmäßig zulässig. Dies gilt ebenfalls für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Einschränkungen bezüglich einer übermäßigen Bebauung sind, wie bereits beschrieben, durch die Grundflächenzahl und deren nicht zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO gegeben, sowie durch die Einschränkung der Größe einer Nebenanlage auf max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Garagen und überdachte Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch entlang der Verkehrsflächen. Dort würden Garagen und überdachte Carports Sichtbehinderungen für die Verkehrsflächen, insbesondere an den Knotenpunkten, bewirken, so dass überdachte Stellplätze und Carports in einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind und Garagen im Bereich der Zufahrt einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

Nicht überdachte Stellplätze, die nicht gleichzeitig als Garagenvorfahrt dienen, sind nur ausnahmsweise zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, um diesen Bereich als Vorgärten zu sichern. Es ist in solchen Fällen ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, damit Behinderungen des Straßenverkehrs durch direkt am Straßenraum abgestellte Fahrzeuge vermieden werden. Mit dieser Festsetzung wird das für den Straßenverkehr erforderliche Lichtraumprofil freigehalten und zusätzlich ein ausreichender Abstand für angestrebte Eingrünungen und Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

In Nettersheim sind je Wohnung in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, um Belastungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend zu vermeiden. Damit sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen und bei Gebäuden mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung mindestens 3 Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

5.2.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf das Planungsziel einer dörflichen Struktur und zur Anpassung an das Ortsbild der Ortslage Nettersheim werden verschiedene gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bauordnung NRW getroffen.

Diese beziehen sich auf Dachformen, Dachauf- und -ausbauten sowie die Farbe und Art der Dachdeckung, Fassadengestaltungen, die Art und Höhe von Einfriedungen und auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Nettersheim einer charakteristischen und ortsüblichen Gestaltung von Wohngebieten werden damit ohne zu stark einengende Bauvorschriften in der Planung berücksichtigt.

Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen grundsätzlich gemäß Nachbarschaftsrecht zulässig, so dass diesbezüglich keine besondere Festsetzung getroffen wurde. Entlang der Erschließungsstraßen müssen jedoch zur Gefahrenminimierung ausreichende Sichtverhältnisse zwischen den Grundstückszufahrten und der Straßenverkehrsflächen eingehalten bleiben, so dass entlang der Grenze der Erschließungsstraßen Einfriedungen nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig sind.

Grundstücksfreiflächen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

Die Vorgärten zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht sind zur homogenen Durchgrünung und Entwicklung der Artenvielfalt mit Ausnahme notwendiger Zugänge, Zufahrten und zulässiger Stellplätze in den vorbeschriebenen Flächen insgesamt als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit diesen Festsetzungen sollen sogenannte Steingärten oder großflächige Kies- und Schotterschüttungen nicht zugelassen werden, sondern vielmehr eine Durchgrünung und Gestaltung mit heimischen Sträuchern, Bäumen und sonstigen ortsüblichen Pflanzen vorgenommen werden. Negative Auswirkungen durch eine weite Verbreitung von Steingärten bzw. Schotter- oder Kiesgärten im Hinblick auf den damit entstehenden Mangel an Pflanzen und Blüten und den damit verbundenen Auswirkungen auf Insekten und sonstigen in Gartenanlagen heimischen Arten soll damit entgegengewirkt wird. Gärtnerisch durchgrünte Anlagen tragen in großem Maße zu einem besseren Mikroklima bei, welches insbesondere auch den Charakter einer dörflichen Struktur sowie die Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung unterstützt.

5.3 Kinderspielmöglichkeiten

Zwischen Höhenweg und Schulstraße und damit in relativer Nähe zum geplanten Baugebiet befinden sich ein Kinderspielplatz und ein Kindergarten, der fußläufig aus dem Planbereich gut erreichbar ist.

Sowohl im angrenzenden Teilgebiet „Zur Brotkiste“ als auch im Teilgebiet „Auf Graben II“ sind Kinderspielplätze festgesetzt, welche in relativer Nähe zum vorliegenden Plangebiet „Boesten“ liegen.

Aus diesem Grunde ist das Anlegen weiterer Kinderspielplätze im Plangebiet selbst nicht notwendig.

6. Grünordnung und Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Durch die Art der vorhandenen Flächennutzung und die Festsetzungen zur Art und zum Maß der geplanten baulichen Nutzung, werden die erforderlichen Eingriffe zwar so gering wie möglich gehalten, sind aber durch die Zielsetzung der Planung mit Schaffung neuer Bauflächen nicht vermeidbar.

Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurden die naturschutzfachlichen Belange überprüft und im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbewertung bilanziert. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag in Kurzform liegt den Regelungen der Bauleitplanung zugrunde (Umweltplanung und Umweltberatung Raskin, 31.05.2021).

Darüber hinaus wurde auch ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASPI) einbezogen.

Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden im Kapitel 4 der Begründung beschrieben und können im Detail den aufgelisteten Gutachten, welche Bestandteil der Bauleitplanung sind, entnommen werden.

Für die privaten Grundstücke erfolgen Pflanzfestsetzungen heimischer Arten, die sowohl Baumpflanzungen je angefangene 100 m² Grundstücksfläche als auch Strauch- bzw. Heckenpflanzungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen umfassen. Pflanzqualitäten sowie eine Artenliste wurden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein Teil der sehr umfangreich festgesetzten Gehölzpflanzungen soll auf den festgesetzten privaten Grünflächen konzentriert werden, so dass sich hier ein Gehölzstreifen aus heimischen Arten, insbesondere entlang der Bahnhofstraße, entwickeln kann, dessen Erhalt über die Festsetzungen der Planung gesichert wird.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen somit also grundsätzlich der Kompensation von Eingriffen, aber auch zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes bzw. zur Abgrenzung an umgebende Nutzungen.

Schützenswerter vorhandener Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Im südöstlichen Zipfel des Plangebiets befinden sich voraussichtlich zwei Grundstücke, welche eine Erschließungsanbindung zur Bahnhofstraße erfordern. In diesem Bereich muss die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Zwecke der Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Um diese Zufahrt für die spätere bauliche Nutzung so flexibel wie möglich zu halten, aber gleichzeitig eine komplette Überbauung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu vermeiden, wird durch textliche Festsetzung je Grundstück eine Unterbrechung / Versiegelung je Grundstück mit maximal 6,0 m Breite zugelassen.

Gemäß den landschaftspflegerischen Bewertungen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten:

1. Wahrung des Landschaftsbildes / Ortsbildcharakters
   Die Festsetzung zur Grundflächenzahl, Gebäudeform und Gebäudehöhe sowie die Pflanzfestsetzungen sorgen dafür, dass der Charakter des Ortsbildes sich in die angrenzende Bebauung von Nettersheim einfügt.

2. Ausschluss reiner Steingärten
   Der Ausschluss reiner Steingärten durch textliche Festsetzungen verhindert eine Gartenausführung, die ökologisch einer Teilversiegelung entsprechen würde.

3. Minimierung baubedingter Bodenveränderungen
   Minimierung baubedingter Bodenverdrängungen durch Getrenntlagerung des Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens während der Baumaßnahmen sowie durch die Festsetzung des Wiederaufbaus von Oberboden auf den jeweiligen Grundstücken unter Beachtung der Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften.

4. Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation)
   Unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 01.10. bis 28/29.02.

Vorgenannte Minimierungsmaßnahmen wurden in den Hinweisen des Bebauungsplanes gemäß den Ergebnissen der landschaftspflegerischen Bewertung sowie der Artenschutzprüfung aufgenommen.

Das gesamte Plangebiet umfasst im Wesentlichen Ackerflächen und kleinere verbrachte Wiesenflächen.

Der Planzustand wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der getroffenen Festsetzungen abschließend bewertet. Dabei gehen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß den Vorschlägen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die internen Ausgleichsmaßnahmen durch Bepflanzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes mit ein.

Nach den Ergebnissen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR erreicht das Plangebiet im Ausgangszustand einen Gesamtflächenwert von 49.076 Punkten. Im Planzustand ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 17.416 Punkten.

Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planzustand ergibt sich somit ein Defizit gemäß LANUV 2008 für die Bauleitplanung von -31.660 Punkten.

Die Summe des Eingriffes ist nach der Bilanzierung durch die Festsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet alleine nicht ausgleichbar.

Kompensationsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan wird, wie in Kapitel 3.5 begründet, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des BauGB § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein ökologischer Ausgleich nicht verpflichtend.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf freiwilliger Basis seitens der Gemeinde Nettersheim. Die Gemeinde strebt im Rahmen ihrer Eigenverpflichtungen zum Natur- und Umweltschutz an, das im Gutachten der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR ausgewiesene Ausgleichsdefizit von 31.660 Punkten über das Ökokonto der Gemeinde Nettersheim auszugleichen.

Artenschutz

Bereits im Rahmen der Planung zur 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 für den Teilbereich „Brotkiste“ und den Teilbereich „Auf Graben“ wurden Artenschutzgutachten der Stufe I und II erstellt.

Im Rahmen der Ausweisung des benachbarten B-Plan-Gebietes „Brotkiste“ wurden avifaunistische Erfassungen auch im Plangebiet „Boesten“ durchgeführt. Es fanden seinerzeit mehrere Termine zur avifaunistischen Erfassung zwischen Ende März und Mitte Mai statt. Es wurden Gesamtartenlisten mit Gefährdungsgrad angefertigt. Insgesamt wurden 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Aus diesen zählten im Jahr 2017 fünf zu den planungsrelevanten Arten. Seit dem Jahr 2018 sind darüber hinaus die Arten Star und Bluthänfling planungsrelevant.

Im Plangebiet „Boesten“ konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass im B-Plangebiet massive Vorbelastungen für planungsrelevante Arten bestehen. Diese liegen unter anderem auch in den umliegenden kürzlich errichteten oder derzeit im Bau befindlichen Neubaugebieten östlich und nordwestlich des Plangebietes.

Vorkommen planungsrelevanter oder allgemein häufiger Brutvogelarten sind aufgrund der Habitatausstattung und der störintensiven Lage des B-Plangebietes nicht zu erwarten. Dieses Ergebnis wurde auch durch die Erfassungsergebnisse aus dem Jahr 2017 bestätigt. Lediglich für die Wiesenschafstelze und Bluthänfling verbleibt ein sehr geringes Restrisiko einer Tötung von Einzelindividuen. Zum Schutz dieser und aller anderen wildlebenden Tierarten wird ein Zeitfenster für die Baufeldfreimachung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Gemäß Gutachten der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 16.12.2020 kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nach § 44 I BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens unter Beachtung des im Bebauungsplan festgesetzten Zeitfensters für die Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungsmaßnahme umfasst die Baufeldfreimachung des Plangebietes in einem Zeitraum vom 01.10. bis 28/29.02., somit außerhalb der Brutperiode der europäischen Vogelarten.

Der Hinweis wird in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Grundstücksteilungen und Anpassungen der Grenzen innerhalb des Plangebietes sind aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich.

Die Grundstücke sind dabei z. B. im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens in einer Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
Zu berücksichtigen ist bei der Grundstücksteilung die Umsetzungsmöglichkeit aller im Bebauungsplan festgesetzten Belange.

Die in der Planzeichnung als Beispiel dargestellte Grundstücksaufteilung ist dafür nicht verbindlich.

8. Realisierung der Planung

Die Erschließungsplanung ist als Entwurf auch zur Festlegung der erforderlichen Gradientenhöhen als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes und zur Prüfung der Entwässerungsmöglichkeiten sowie der Trinkwassersversorgung bereits teilweise erfolgt und wird nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Boesten“, im Detail fortgeführt. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens und nach den noch durch andere Verfahren erforderlichen Genehmigungen vorgesehen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 wurden durch die Gemeinde Nettersheim aus früherem Eigentum übernommen und befinden sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Vorgesehen ist die Durchführung der Erschließungsmaßnahme, der Bodenordnung und die Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet gliedert sich wie folgt:

- allgemeine Wohngebiete	1,80 ha	(83,0 %)
- private Grünfläche mit Pflanzbindungen	0,12 ha	(5,5 %)
- Straßenverkehrsflächen	0,25 ha	(11,5 %)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst rd. 2,2 ha.

Aufgestellt:

Nettersheim, 22.06.2021 Gemünd, 22.06.2021

Gemeinde Nettersheim C+K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH

_____ _____

(Der Bürgermeister) (Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)