

# Gemeinde Nettersheim

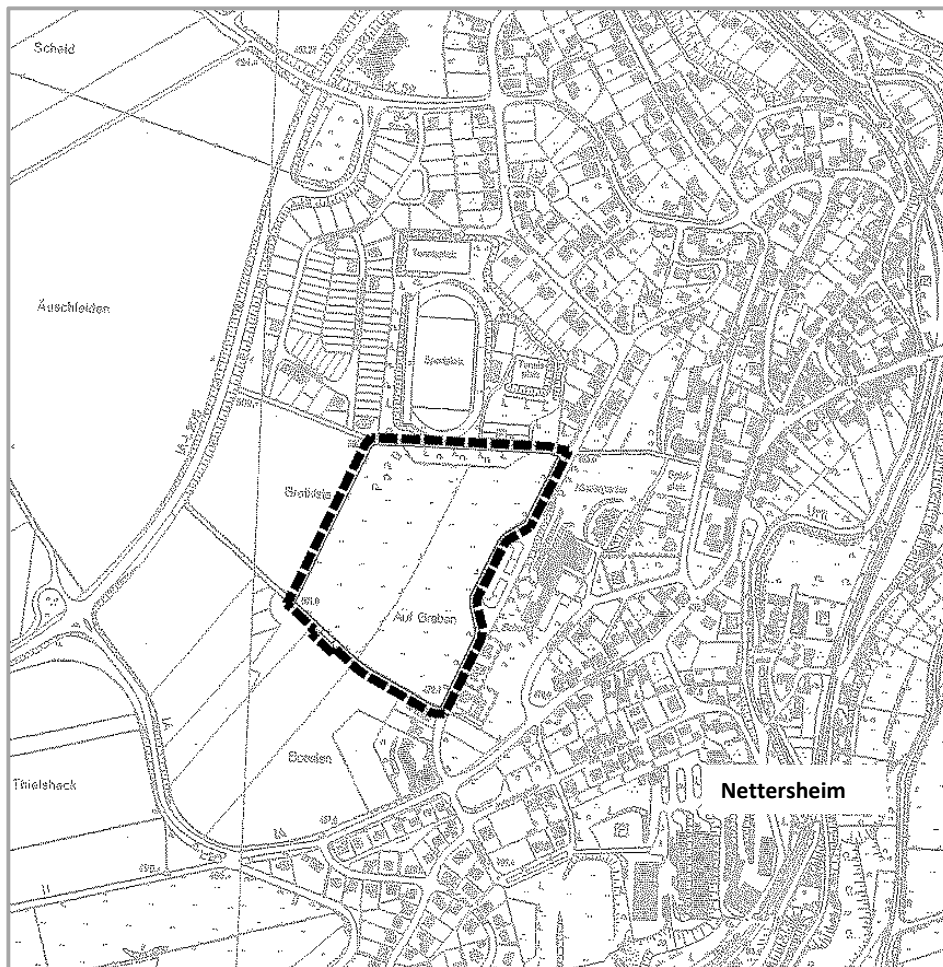
## Bebauungsplan Nettersheim G14

### 7. Änderung

### Teilbereich „Auf Graben II“

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)



Gotthardt + Knipper



BERATENDE INGENIEURE

Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH

Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden

Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: ~~11.12.2019 (Offenlage)~~

09.03.2020 (inkl. Änderungen nach Offenlage)

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhalt

	Seite
<b>1. Veranlassung und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>4</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Beschreibung des Gebietes	5
2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	5
<b>3. Verfahren und übergeordnete Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsplan	6
3.2 Regionalplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Flächennutzungsplan	6
3.5 Erfordernis der Bauleitplanung	7
<b>4. Gutachten und fachtechnische Beiträge</b>	<b>8</b>
4.1 Natur und Landschaft	8
4.2 Artenschutz	9
4.3 Immissionsschutz	10
4.4 Boden	10
4.5 Wasserwirtschaft	11
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
5.1 Erschließung	12
5.1.1 Verkehrsflächen	12
5.1.2 Versorgung	16
5.1.2.1 Trinkwasserversorgung	16
5.1.2.2 Gasversorgung / Nahwärmeversorgung	16
5.1.2.3 Stromversorgung	17
5.1.2.4 Telekommunikation	17
5.1.3 Entwässerung	18
5.1.4 Dränagen	20
5.2 Bauliche Nutzung	20
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl	22
5.2.4 Gestalterische Festsetzungen	25
5.3 Kinderspielmöglichkeiten	26
<b>6. Grünordnung und Artenschutz</b>	<b>26</b>
<b>7. Bodenordnung</b>	<b>30</b>
<b>8. Realisierung der Planung</b>	<b>30</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b>	<b>30</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>31</b>

## **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. Die Grundstücksnachfrage war hier so hoch, dass die überwiegende Anzahl der Grundstücke vergeben und zum großen Teil bereits bebaut ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage muss zur Bereitstellung weiterer Bauflächen nunmehr auch der nächste Abschnitt des zusammenhängenden Plangebietes G14 mit dem Teilbereich „Auf Graben II“ im Zuge der 7. 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 zwischen dem Plangebiet „Auf Graben“ und dem Höhenweg (bereits erschlossener Ortsbereich). Der Geltungsbereich des Plangebietes „Auf Graben II“ ist im rechtskräftigen Plan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

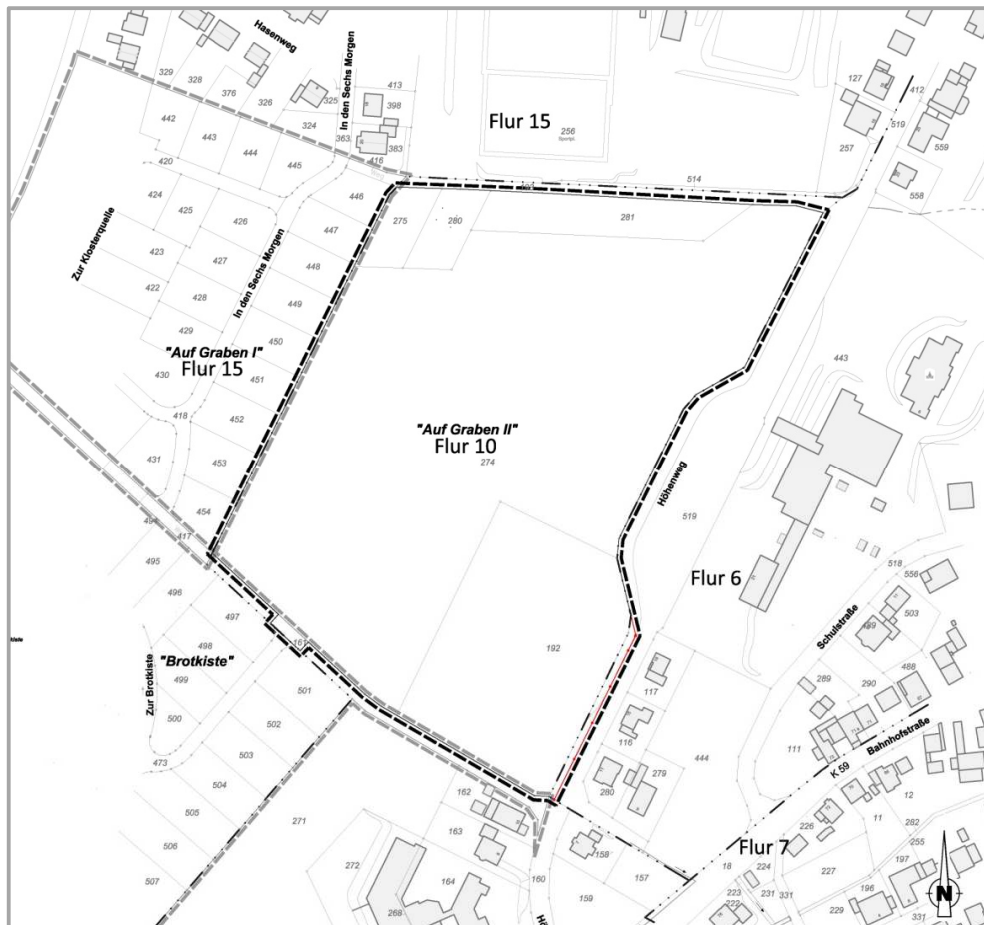
Durch den möglichen Erwerb der betreffenden Flächen des Plangebietes „Auf Graben II“ durch die Gemeinde Nettersheim besteht nunmehr die Möglichkeit auch diesen Teilbereich nach den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung aufzugreifen, planerisch zu entwickeln und für die weitere bauliche Nutzung von Wohnbauflächen vorzubereiten.

Der Rat der Gemeinde Nettersheim hat deshalb die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“, am 19.03.2019 beschlossen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Nettersheim und wird umfasst von den ausgewiesenen Wohnbauflächen „Auf Graben“, G14 „Brotkiste“, dem Sportplatz und der Ortslage Nettersheim.



Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Nettersheim:

- Flur 6: Flurstück 519 (Straßenverkehrsfläche, teilweise)
- Flur 10: Flurstücke 161 (teilweise), 192, 274, 275, 280 und 281

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“, umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,20 ha.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.2 Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Es wird begrenzt durch den Sportplatz Nettersheim im Norden, den Höhenweg und das Schulzentrum im Osten, das Altenheim im Süden und durch das Baugebiet G14 „Brotkiste“ im Südwesten. Westlich grenzt das Plangebiet direkt an das Teilgebiet „Auf Graben“ an.

Erschlossen werden die Plangebietsflächen zurzeit über den östlich verlaufenden Höhenweg mit den in das Plangebiet führenden Wirtschaftswegen im Norden und Süden.

Eine direkte Anbindung an überregionale Straßen besteht nicht.

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

Das Gelände des Plangebietes fällt im Wesentlichen von West nach Nordost und weist ein Höhenniveau zwischen 501 m ü NHN bis rd. 486 m ü NHN.

Der südliche Zipfel zum Höhenweg fällt ab der geplanten Haupteerschließungsstraße zum Höhenweg von ca. 490 m ü NN auf rd. 480 m in südliche Richtung.

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.

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte.

## **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 den Erschließungsstraßen „Höhenweg“ und in den Wirtschaftswegen im Süden und Norden des Plangebietes sowie über die Anbindung an die Erschließungsstraße des Plangebietes „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 7. 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 7. 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“, die städtebauliche Nutzung für Wohnbauzwecke vor.

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 knapp 52.000 m<sup>2</sup>. 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, Dez. 2019)

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 wurde durch Aufstellungsbeschluss am 19.03.2019 eingeleitet. Gemäß den Überleitungsvorschriften

nach § 233 Abs. 1 und § 245c Abs. 1 BauGB erfolgt die Bauleitplanung nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss geltenden Rechtsvorschriften. Durch Anpassung des Geltungsbereiches im Zuge der weiteren Planung wird der Aufstellungsbeschluss vor dem Offenlagebeschluss angepasst und neu gefasst.

## **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 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Auf Graben II“ der Gemeinde Nettersheim  
Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 10.12.2019
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) zur 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Auf Graben II“ der Gemeinde Nettersheim  
Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 10.12.2019
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Auf Graben II“ in Nettersheim  
Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 10.12.2019
- Versickerungsuntersuchung zum Bebauungsplan Nettersheim G14 - 4. Bauabschnitt  
Geotechnik West, Stand 23.08.2019
- Geräuschemissionen und -immissionen der Sportanlagen am Bebauungsplangebiet G14 „Auf Graben II“ in Nettersheim  
TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Stand 29.10.2019

### **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 am 01.08.2019 durchgeführten Erfassung der Biotoptypen und ihrer Bewertung nach dem LANUV-Verfahren (2008).

Gemäß Gutachten der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR umfasst das Plangebiet im Wesentlichen Intensivweidegrünland und streifenartiges Feldgehölze aus überwiegend lebensraumtypischen Baumarten. 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 des Gutachtens einbezogen.

## **4.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) 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 7. Änderung „Auf Graben II“ 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 Immissionsschutz**

Zur Untersuchung der Schutzbedürftigkeit des Plangebietes in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Sportanlage sind die Geräuschemissionen durch die Sportanlagen für die relevanten Zeiträume zu beurteilen.

In Verbindung mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 wurde durch den TÜV Nord ein Gutachten über Geräuschemissionen und -emissionen der Sportanlagen am B-Plangebiet „Auf Graben II“ erarbeitet.

Die Beurteilung durch den Gutachter erfolgt gemäß DIN ISO 9613-2.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden in einem 1 m-Raster und einer Aufpunkthöhe von 5 m über Boden für die umliegende Bebauung durchgeführt. Die so berechneten Mittelungspegel entsprechen den Beurteilungspegeln nach 18. BImSchV. Die ermittelten Schalldruckpegel werden im Gutachten mit einer Stufung von 5 dB(A) dargestellt unter Berücksichtigung der Farbgebung nach DIN 18005, Teil 2.

Die Beurteilung erfolgt unter Beachtung unterschiedlicher Beurteilungszeiten.

Im Ergebnis stellt der Gutachter des TÜV Nord fest, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Abschottung der Sportanlagen nicht erforderlich sind.

In allen relevanten Beurteilungszeiträumen beträgt der einzuhaltende Immissionsrichtwert 55 dB(A). Den Darstellungen des Gutachtens kann entnommen, dass in keinem der Beurteilungszeiträume an den geplanten Wohnhäusern im Plangebiet Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass die schalltechnischen Vorgaben der DIN 18005 und der 18. BImSchV eingehalten werden.

### **4.4 Boden**

Infolge der Realisierung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Böden teilweise versiegelt sowie anderweitig durch bauliche Eingriffe verändert. Die insoweit durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“, vorbereitete Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Eingriffs- / Aus-

gleichsbilanzierung bzw. im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls geprüft und aufgenommen worden.

Nach den vorgenannten Gutachten 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 Unterbodens während der Baumaßnahmen durchzuführen. Eine Berücksichtigung erfolgt durch entsprechende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **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.

## **4.5 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 23.08.2019 dargestellt. Es wurden Versickerungsuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Der Gutachter kommt hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis:

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.

Von der Herstellung einer Versickerungsanlage in der Lockergesteinsdecke wird daher aus baugrundgutachterlicher Sicht schon aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit abgeraten.

Im Trennflächengefüge des unterlagernden Kalksteinfelses ist erfahrungsgemäß (zumindest bereichsweise) mit höheren Versickerungsraten zu rechnen. 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 diesem Grund kann aus Sicht des Gutachtes nicht ausgeschlossen werden, dass das durch die geplante Versickerungsanlage eingeleitete Wasser talseitig zumindest z. T. wieder austritt und die Unterlieger beeinträchtigt. Zudem kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass sich infolge unkontrollierter Sickerwasserausbreitungen im Untergrund talseitige Gleitflächen ausbilden, die bereichsweise zu einem Versagen der natürlichen Böschung oder gar der talseitig herzustellenden Beckenböschung / Verwallung führen können. Dies wäre mit einem erheblichen Gefährdungspotential verbunden und unbedingt zu vermeiden.

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

Der Gutachter empfiehlt, das anfallende Wasser über die örtliche Kanalisation oder zu einem Vorfluter abzuleiten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Erschließung**

#### **5.1.1 Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen den Teilgebieten „Brotkiste“ / „Auf Graben“ und dem Höhenweg sind verkehrliche Anbindungen an die bereits erschlossenen Wohngebietsflächen im Teilgebiet „Brotkiste“ und an den Höhenweg geplant.

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

Bei der Trassierung der Verkehrswege sowie den Anbindungen muss die topographische Situation des Plangebietes mit der Gefällesituation und den Anschlussbedingun-

gen der erforderlichen Entwässerungsanlagen einbezogen werden. Diesen Rahmenbedingungen folgend wurde die Anbindestelle an den Höhenweg geplant.

Grundsätzlich ist die Straßenführung im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes in Form einer internen Ringschließung vorgesehen. Damit kann auf das Anlegen von Wendeanlagen im Plangebiet verzichtet werden.

Über die Anbindung zu den Erschließungsstraßen des Teilgebietes „Brotkiste“ entsteht die nächstmögliche Verbindung zur überregionalen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (K59).

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die öffentlichen Verkehrsflächen etwa parallel zu den Höhenlinien mit leichtem Gefälle zum Anbindepunkt an den Höhenweg. Auf eine Verbindung der Wegestrecke zum Sportplatzgelände mit der neuen Erschließungsstraße wurde verzichtet, um Verkehrsströme zum Sportplatz durch das Plangebiet zu vermeiden.

Der Knotenpunkt zum Höhenweg wird durch Rückbau von dort ausgewiesenen Stellplätzen realisiert. Die Verkehrsflächenbreite des Höhenweges ist mit 6,50 m ausreichend dimensioniert, um den Anbindpunkt zu realisieren.

Nun sind die Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht auf den Höhenweg dargestellt, jedoch nicht festgesetzt, weil diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Eine Verbauung der Sichtdreiecke ist zudem am Höhenweg nicht zu befürchten, da dort ausschließlich Verkehrsflächen vorherrschen.

Im Süden des Plangebietes werden die dort liegenden Grundstücke des WA5 direkt durch den Höhenweg erschlossen.

Der geplante Stichweg dient neben seiner Erschließungsfunktion auch der Vorbereitung für weitere ggf. später notwendige Anbindungen in angrenzende Planabschnitte. Auf das Anlegen einer Wendeanlage am Ende des Stichweges wird aus diesem Grunde verzichtet.

Hinsichtlich der Verkehrswegeföhrung sind damit weitere Zukunftsoptionen denkbar, welche derzeit aber nicht als Planungsziel definiert werden.

In Anlehnung an die bereits bestehenden Verkehrsflächenbreiten in der Klosterquelle bzw. „In den sechs Morgen“ sowie die geplanten Verkehrsflächenbreiten im Teilgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes G14 („Brotkiste“) sollen die Wohngebietsstraßen im Geltungsbereich der hier vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 auch eine Verkehrsflächenbreite von 7,0 m erhalten.

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 Ringschließung 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 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. Die Straßen sollen dabei tendenziell in das Urgelände einbinden, damit insbesondere auf der Talseite nur die unbedingt erforderlichen Anschüttungen realisiert werden müssen.

Mit den geplanten Straßentrassen wird höhenmäßig eine Terrassierung des Geländes dem natürlichen Geländeverlauf folgend von Westen zum Höhenweg hin fallend realisiert.

Im Falle von Straßeneinschnitten entstehen Höhenanpassungen auf den privaten Grundstücken. Die Böschungen werden mit einer Neigung von mindestens 1:1,5 angelegt. Die weitere Modellierung auf den Privatgrundstücken erfolgt durch die privaten Baumaßnahmen.

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.

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 auf den Höhenweg führt den fußläufigen Verkehr unmittelbar in den Bereich des Schulzentrums und zum Kindergarten Nettersheim, so dass auch für junge Familien sehr kurze Verkehrsverbindungen zu öffentlichen Einrichtungen sichergestellt sind.

Im Norden des Plangebietes wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,50 m barrierefrei in Richtung öffentliche Grünfläche (Spielplatzfläche) vorgesehen. Über den Spielplatz verläuft die fußläufige Verbindung dann weiter Richtung Sportanlagen und nach Nordwesten auf die Fußwege der Straße „In den sechs Morgen“.

Der Stichweg im Süden des Plangebietes mündet auf einen bestehenden Wirtschaftsweg, so dass auch hier eine fußläufige Anbindung in südlicher Richtung zum Höhenweg sichergestellt ist.

Mit diesen Verbindungen wird das Fußwegenetz sowohl mit den Neubaugebieten im Westen des Plangebietes als auch mit der alten Ortslage im Osten des Plangebietes über vier Anbindepunkte verknüpft.

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 sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2-3 Stellplätze auszuweisen. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend groß 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 „Höhenweg“ unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes.

Damit kann die Trinkwasserversorgung in das Ringnetz der Ortslage Nettersheim eingebunden werden und auch innerhalb des Plangebietes selbst als Ringnetz realisiert werden.

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 „Höhenweg“ 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.

**Damit haben die Grundstücke entlang des Höhenweges die Wahlmöglichkeit zwischen Gasversorgung und Fernwärmeanschluss.**

**Für alle anderen Grundstücke im Plangebiet ist im Zuge der Erschließung die Erweiterung des Fernwärmenetzes vorgesehen, so dass dort ein entsprechender Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorgegeben wird.**

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

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.

#### 5.1.2.4 Telekommunikation

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 im Teilgebiet „Auf Graben II“ mit maximalen Gelände- bzw. Bezugspunkthöhen von 499,78 m ü NN und der festgesetzten Begrenzung der Firsthöhen der baulichen Nutzung kann dies sichergestellt werden.

Aus planerischer Sicht wird empfohlen, mit der Telekom 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 Netzberechnungen des Entwässerungsnetzes zur Kläranlage hin wurden die Plangebietsflächen des Bebauungsplangebietes G14 insgesamt als Trennsystem berücksichtigt, so auch der Geltungsbereich der 7. Änderung.

Die Schmutzwasserentsorgung ist damit durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

Der bisher bereits erschlossene Teil des Plangebietes G14 ist weitestgehend im Trennsystem angeschlossen worden. Die Niederschlagswässer werden von dort der Urft zugeleitet oder über eine zentrale Versickerungsanlage 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.

Neuere hydrogeologische Untersuchungen durch das Büro Geotechnik West zeigen im Gutachten vom 24.08.2019 das gleiche Ergebnis (siehe auch Ziff. 4.5).

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

Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist in mittelbarer Nähe an das Plangebiet nicht umsetzbar, da dort kein Gewässer zur Verfügung steht. Der nächste Vorfluter ist die Urft in einer Entfernung von rd. 1.000 m, über erschlossene und befestigte Straßen der Ortslage Nettersheim östlich des Plangebietes mit einem Regenwasserkanal erreichbar. Dabei müsste die Trasse über den Höhenweg zur Bahnhofstraße (K59) geführt und über die K59 bis zur Urft abgeleitet werden. Kürzere Verbindungen über einen Steilhang verlaufen zwangsläufig teilweise über private Grundstücksflächen und stehen nicht grundsätzlich zur Verfügung.

Für das vorliegende Plangebiet „Auf Graben II“ ist der Anschluss von Niederschlagswasserkanälen an die zentrale Versickerungsanlage des Teilgebietes „Brotkiste“ oder der Anschluss an die Regenwasserkanalisation des Plangebietes „Auf Graben“ topographisch bedingt nicht möglich.

Im Höhenweg verläuft ein Mischwasserkanal, welcher ab der Wegeanbindung zum Sportgelände in südliche Richtung zum Regenüberlaufbecken „Urftstraße“ führt und

von der Wirtschaftswegeanbindung der Sportanlagen in nördliche Richtung direkt zum Regenüberlaufbecken „alte Kläranlage Nettersheim“.

Höhenmäßig bestehen Anschlussmöglichkeiten der überwiegenden Fläche des Plangebietes an den Mischwasserkanal im Höhenweg in nördliche Richtung mit Anschluss an das Regenüberlaufbecken „alte Kläranlage“. Die Teilflächen des WA5 sowie drei Baugrundstücke im Bereich des Stichweges müssen aus höhentechischen Gründen an den Mischwasserkanal im Höhenweg mit Abflussrichtung zum Regenüberlaufbecken „Urftstraße“ abgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Schwierigkeiten hinsichtlich der Versickerung und der Niederschlagswasserableitung mit den daraus resultierenden unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen wurden unter Berücksichtigung des § 55 WHG Untersuchungen durchgeführt, welche zeigen, dass ein unmittelbarer Anschluss an das Mischsystem unter Berücksichtigung eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet selbst das Entlastungsverhalten der Regenüberlaufbecken „Urftstraße“ und „alte Kläranlage“ nicht wesentlich beeinflusst, so dass eine grundsätzliche Entsorgungsmöglichkeit über das Mischsystem eine alternative Variante darstellt.

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 das bestehende System 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.

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.

Für die höhenmäßige Anbindung einer Kanalisation an den im Höhenweg nach Norden verlaufenden Mischwasserkanal wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in ausreichender Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

### **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 Plangebieterschließung 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 Stilllegung 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 bis WA5). Die Gliederung berücksichtigt die topographische Situation und die Lage im Plangebiet in Bezug auf die angrenzende Bebauung und die strukturelle Ortsentwicklung in Nettersheim.

Insbesondere wurde bei der Planung auch die Höhensituation aus den Festsetzungen des Teilgebietes „Auf Graben“, hier besondere die angrenzenden Bauflächen an der Straße „In den sechs Morgen“ berücksichtigt. Dies erfolgte unter Beachtung der Festsetzung der Höhenlage der Straßenverkehrsflächen und durch die gesonderte Ausweisung von Trauf- und Firsthöhen für die direkt angrenzenden Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2. Die weiter östlich liegenden Bauflächen liegen höhenmäßig bereits sehr viel tiefer, gestaffelt im Gelände eingebunden, mit einer dementsprechend angepassten Festsetzung der Gebäudehöhe, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt.

### **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.

Gemäß § 19 Ziff. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Mit der Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Plangebietsgrundstücke soll unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete in Bezug auf die Grundflächenzahl die gemäß § 19 Ziff. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche nicht zugelassen werden. 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 und der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung in den geplanten Bauflächen.

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, um einen ausreichenden Abstand zur Grenze der Nachbargrundstücke sicherzustellen.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl**

Festsetzungen zur Bauweise und überbauren 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 7. 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 Einzelhäuser sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 auch Doppelhäuser, jeweils mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA5, welches direkt an den Höhenweg anschließt, werden unter Würdigung der topographischen Situation max. 3 Wohnungen je Gebäude zugelassen.

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 in einem Abstand von 3 m und am Höhenweg mit 5 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet und erhalten eine überbaubare Tiefe von 18-21 m.

Dies ermöglicht unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Grundstückstiefen die angestrebte Entwicklungsmöglichkeit.

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 Bauwuch 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 m<sup>3</sup> 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 Schotter-schüttungen 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 entgegen gewirkt 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 Bau-  
gebiet befinden sich ein Kinderspielplatz und ein Kindergarten, der fußläufig aus dem  
Planbereich gut erreichbar ist.

Im Norden grenzt das Plangebiet fast unmittelbar an die Sportplatzflächen der Ortslage  
Nettersheim an. Diese werden durch einen festgesetzten Fußweg auf kurzer Distanz  
aus dem Plangebiet heraus erreichbar sein.

In einem zentralen Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze unmittelbar angren-  
zend an den Wirtschaftsweg und die fußläufige Verbindung zwischen „In den sechs  
Morgen / Auf Graben“ und dem Höhenweg wird eine weitere Spielplatzfläche im Rah-  
men einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese liegt damit in der Verlängerung  
einer bestehenden bepflanzten Fläche und kann von allen umliegenden Wohngebieten  
gut erreicht werden. Eine Abgrenzung zu den Wohngebietsflächen erfolgt durch die  
Festsetzung einer ~~privaten~~ öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum  
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## 6. Grünordnung und Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind aber dennoch Eingriffe in Natur und  
Landschaft verbunden. Durch die Art der vorhandenen Flächennutzung und die Fest-  
setzungen zur Art und zum Maß der geplanten baulichen Nutzung, werden die erforder-  
lichen Eingriffe zwar so gering wie möglich gehalten, sind aber durch die Zielset-  
zung der Planung mit Schaffung neuer Bauflächen nicht vermeidbar.

Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ~~werden~~  
~~wurden~~ die naturschutzfachlichen Belange überprüft und im Rahmen einer Eingriffs- /  
Ausgleichsbewertung bilanziert. Das entsprechende Gutachten ~~ist Bestandteil der Bau-~~  
~~leitplanung~~ ~~liegt den Regelungen der Bauleitplanung zugrunde.~~

Darüber hinaus wurde auch ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung einbezogen. Die  
Ergebnisse der Fachgutachten und ~~des der~~ landschaftspflegerischen ~~Begleitplanes~~ ~~Be-~~  
~~wertung~~ 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 so-  
wohl Baumpflanzungen pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als auch Strauch-  
bzw. Heckenpflanzungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen umfas-  
sen. 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 innerhalb der Privatgärten entwickeln kann, dessen Erhalt über privatrechtliche Regelungen 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 bereits baulich genutzte Flächen.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die im Gebiet befindlichen bzw. unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen inklusive ihrer Traufbereiche weitgehend außerhalb der überbaubaren Flächen bleiben.

Vorhandener Baumbestand, welcher überwiegend am nördlichen Rand der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes liegt, soll durch die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert und dauerhaft erhalten werden.

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

1. Erhalt des Gehölzbestandes, wie vor beschrieben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes
2. Schonung des Gehölzbestandes während der Bauphase inklusive der Baumtraufbereiche, auch zum Schutz des Wurzelbereiches mit einer Auszäunung
3. Minimierung baubedingter Bodenveränderungen durch Getrenntlagerung des Oberbodens und kulturfähigem Unterbodens während der Baumaßnahmen sowie durch die Festsetzung des Wiederaufbaus von Oberboden auf den jeweiligen Grundstücken unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften
4. Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation) unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01.~~08~~.10. bis 28/29.02.
5. Wahrung des Landschaftsbildes / Ortsbildcharakters durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Gebäudeform und gestaffelte Gebäudehöhen sowie die Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes

Mögliche Minimierungsmaßnahmen wurden in den Hinweisen des Bebauungsplanes gemäß den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Begleitplanes sowie der Artenschutzprüfung aufgenommen.

Das gesamte Plangebiet umfasst im Wesentlichen Intensivweidegrünland und ein streifenartiges Feldgehölz aus überwiegend lebensraumtypischen Baumarten mit Brüs-

tungshöhendurchmessern von 10-35 cm sowie einen schmalen Gehölzstreifen / jüngere Baumreihe am Ostrand.

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 ein Gesamtflächenwert von ~~178.667~~ 176.379 Punkten. Im Planzustand ergibt sich ein Gesamtflächenwert von ~~116.813~~ 79.248 Punkten.

Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planzustand ergibt sich somit ein Defizit von ~~61.854~~ 97.131 Punkten.

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

#### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

~~Das bilanzierte Defizit muss extern kompensiert werden. Hierzu wird bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Nettersheim eine nutzbare Fläche sowie die auf dieser Fläche umzusetzenden Maßnahmen festgelegt. Damit kann die externe Kompensation mit dem Satzungsbeschluss im erforderlichen Maß gesichert werden.~~

~~Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Regelungen mit den Pächtern / Nutzern des ausgewählten Grundstückes durch die Gemeinde Nettersheim.~~

~~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 auf forstwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde. Die Gemeinde strebt im Rahmen ihrer Eigenverpflichtungen zum Natur- und Umweltschutz an, das im Gutachten der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR ausgewiesene Ausgleichsdefizit im Bereich des Forstbetriebes auszugleichen.~~

~~Für die freiwilligen, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, für den Teilbereich „Auf Graben II“ in Nettersheim wird, auf einer Kalamitätsfläche von ca. 3,0 -3,5 ha Größe, eine Wiederaufforstung mit Laubholz in den Abt. 104F tlw. des Forsteinrichtungswerkes auf dem Grundstück Gemarkung~~

Zingsheim, Flur 15 Nr. 24, Abt. 104D tlw. auf dem Grundstück Gemarkung Zingsheim, Flur 10 Nr. 111, Abt. 104B tlw. auf dem Grundstück Gemarkung Nettersheim, Flur 3 Nr. 65 und Abt. 104C tlw. auf dem Grundstück Gemarkung Nettersheim, Flur 3 Nr. 82 und in der Abt. 122B tlw. des Forsteinrichtungswerkes auf den Grundstücken Gemarkung Holzmülheim Flur 2 Nr. 12 und Gemarkung Holzmülheim Flur 4 Nr. 8 vorgenommen.

Diese Vorgehensweise wurde nach der Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Regelung wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **Artenschutz**

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

Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Bewertung der benachbarten Plangebiete, welche bereits verfahrensrechtlich abgeschlossen ist, können laut Aussagen des Gutachters bei der Gesamtbewertung der direkt nebeneinander liegenden Plangebiete mit berücksichtigt werden.

Das Gutachten vom Dezember 2019 kommt in Bezug auf das vorliegende Plangebiet „Auf Graben II“ zum Ergebnis, dass auf Grundlage der Datenabfragen und der vorhandenen Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2017 Vorkommen von insgesamt 7 planungsrelevanten und 3 zurückgehenden Vogelarten nachgewiesen werden, darunter alleinig die Feldlärche mit Brutvogelstatus.

Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können.

Gemäß Gutachten kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die Gruppe der Vögel durch die im Gutachten ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungsmaßnahme umfasst die Baufeldfreimachung und den Rückbau eines Offenstalls im nördlichen Bereich des Plangebietes in einem Zeitraum vom 01.08.10. bis 28/29.02., somit außerhalb der Brutperiode der europäischen Vogelarten.

Der Hinweis wird in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gemäß den Erkenntnissen des Gutachtens lassen sich unter Beachtung dieses Zeitfensters für die Baufeldfreiräumung artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.



## **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 bereits erfolgt und wird nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilbereich „Auf Graben II“, 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 7. 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	4,20 ha	(80,9 %)
- private Grünfläche mit Pflanzbindungen	<del>0,18</del> 0,11 ha	<del>(3,5</del> 2,1 %)
- öffentliche Grünflächen und Spielplatz	<del>0,33</del> 0,40 ha	<del>(6,4</del> 7,7 %)
- Straßenverkehrsflächen	0,46 ha	(8,9 %)
- Fußwegeflächen / Wirtschaftswege	0,02 ha	(0,4 %)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst rd. 5,20 ha.

Nettersheim, 09.03.2020

Gemeinde Nettersheim

Aufgestellt:

Gemünd, 09.03.2020

C+K Gotthardt + Knipper  
Ingenieurgesellschaft mbH

---

(Der Bürgermeister)

---

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)