



## Begründung zum Bebauungsplan 57 N "Eischeid-Nord-West"



**Oktober 2021**

# Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	3
4.0	Grundlagen des BP 57N	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.2	Plangrundlage	5
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.5	Schutzgebietsausweisungen	5
6.0	Beschreibung des Planungsbereichs	6
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1	Grundflächenzahl	9
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	9
7.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
7.4	Größe der Baugrundstücke	10
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	10
7.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
7.7	Verkehrsflächen	11
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung - hier Zweckbestimmung öffentliche Versickerungsanlagen	12
7.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8.0	Schmutz- und Regenwasser	13
9.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	13
10.0	Kampfmittel und Altlasten	13
11.0	Abfall	13
12.0	Erneuerbare Energien	13
13.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	14
14.0	Denkmalschutz	14
15.0	Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	14
16.0	Städtebauliche Daten	15
17.0	Kosten	15



# Begründung zum Bebauungsplan 57 N "Eischeid-Nord-West"

## 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid möchte im Nordwesten des Ortsteiles Eischeid die Entwicklung eines Wohngebietes über den Bebauungsplan BP 57 N Eischeid-Nordwest städtebaulich sichern. Das insgesamt ca. 3,5 ha große Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Eischeider Straße und reicht hier von der vorhandenen Bebauung bis zum Wegekreuz an der Eischeider Straße. Im Plankonzept des neuen Regionalplanes liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Zur Umsetzung des Vorhabens sind somit Anpassungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen.

Vorhabenträger ist die Schmidt-Bau GmbH. Die Grundzüge der Planung wurden in mehreren Terminen des Energie-, Umwelt- und Planungsausschusses sowie in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28.08.2019 erörtert. Das zukünftige Wohngebiet soll einer maßvollen, ortsüblichen Bebauung unter Beachtung des Bedarfs an 2- bis 5-Zimmerwohnungen dienen. Schwerpunkt bildet die Einfamilienhausbebauung mit gutem Durchgrünungsgrad. Ferner ist Seniorenwohnen zu berücksichtigen. Zur Wahrung der kulturhistorischen Bedeutung des im Nordwesten an der Eischeider Straße liegenden großen Wegekreuzes, das sogenannte Eischeider Kreuz, soll ferner die Wohngebietsentwicklung, die sich entlang der Eischeider Straße vollzieht, nicht unter 35 m Distanz zum Eischeider Kreuz heranreichen. Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 26.11.2019.

Das Plangebiet kommt maßgeblich im Bereich von Wiesen geringer Artendiversität und Ackerflächen zu liegen. Der nächstgelegene Vorfluter, der Ohlenhohnsbach ist hydraulisch stark angespannt. Einleitungen von Regenwasser sind nicht mehr möglich. Da die Bodenverhältnisse in den Kuppenlagen von Neunkirchen-Seelscheid in der Regel bezüglich einer Regenwasserversickerung schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte aufweisen, wurde in einem ersten Schritt durch das Büro GeoConsult Bach und Rietz beratende Ingenieure und Geologen, Overath, Schürfe im zukünftigen Bereich des BP 57 N vorgenommen. Die Auswertung der Schürfproben ergab, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung für das Gesamtgebiet vor Ort durchgeführt werden kann. Ferner wurde die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid bezüglich der Schmutzwasserentsorgung konsultiert. Eine Schmutzwasserentsorgung des Gebietes kann durch den Kanalbestand gewährleistet werden. Die Trink- und

Löschwasserversorgung ist ebenfalls grundsätzlich gesichert. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Eidscheider Straße, an die das Erschließungsnetz des zukünftigen Wohnbaugebietes angebunden wird. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist somit grundsätzlich gesichert.

Eine weitere Frage, die im Vorfeld der Planung zu beantworten war, war jene, ob die Wiesenbestände und Ackerflächen im Wirkungsbereich des Vorhabens gegebenenfalls von planungsrelevanten Arten, insbesondere Vögel des Offenlandes, als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Hier könnten artenschutzrechtliche Konflikte entstehen, die einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Somit wurden im Frühjahr / Frühsommer 2020 in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises drei ornithologische Kartierungen im Wirkungsbereich des Vorhabens auf einer Fläche von ca. 22,6 ha vollzogen. Dies wurde durch Untersuchungen im Jahr 2021 ergänzt. Es sind keine planungsrelevanten Offenlandarten im Plangebiet vorhanden. Unter Berücksichtigung gängiger Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst. Beeinträchtigungswirkungen von Natur und Landschaft unterliegen somit der Eingriffsregelung, die im BauGB implementiert ist. Sie können durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Auf Basis dieser Erkenntnisse und unter Rücksprache mit dem Vorhabenträger, der Verwaltung und der Politik von Neunkirchen-Seelscheid wurde der Vorentwurf entwickelt, der als Grundlage für die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB diente. Die Rückläufe und Stellungnahmen liegen vor. Die abgewogenen Stellungnahmen sind in diesem Entwurf enthalten. Er dient der öffentlichen Auslegung und der zweiten Behördenbeteiligung.

## **2.0 Städtebauliches Erfordernis**

Das Vorhaben zur Realisierung von über 2,46 ha Wohngebietsflächen liegt komplett im Außenbereich. Das Planungsziel ein standortangemessenes Wohngebiet in dieser Größenordnung mit einer adäquaten Erschließung zu realisieren, bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da hier sowohl Wohnbebauung durch den Vorhabenträger als auch durch zukünftige Privateigentümer realisiert werden soll und eine öffentliche Fläche zur Regenwasserversickerung sowie das öffentliche Erschließungssystem städtebaulich zu sichern sind, werden die Vorhaben durch einen Bebauungsplan im Regelverfahren gesichert.

### **3.0 Standortwahl**

Der Standort bildet im Gemeindegebiet die einzige Freifläche, in der ein über 2,6 ha großes Wohngebiet realisiert werden kann. es ermöglicht. Hier ist auch die Gunst einer für Mittelgebirgslagen gut geeigneten topografischen Ausgangssituation beachtlich.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Gesamtgröße an Wohngebietsfläche ist eine wirtschaftliche Entwicklung von überwiegend Einfamilienhäusern sowie Seniorenwohnen und die Realisierung von 2 bis 5 Zimmerwohnungen möglich. Hinzu kommt, dass mit der Nähe zum örtlichen Bolzplatz, der Kindertagesstätte in Eisheid sowie zu den Grund- und weiterführenden Schulen in Neunkirchen in ca. 2,3 km Entfernung eine hohe Standortqualität für die Ansiedlung, insbesondere von jungen Familien, gegeben ist. Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt ferner im Benehmen mit den betroffenen Landwirten vor Ort. Die notwendige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Die landesplanerische Anfrage wurde durch die Bezirksregierung Köln wurde positiv bestätigt, sofern eine funktionsfähige Ortsrandeingrünung der Planung zugrunde liegt.

## **4.0 Grundlagen des BP 57N**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Größe von 35.438m<sup>2</sup> auf und umfasst in der Gemarkung Eisheid Flur 22, das Flurstück 94 tlw., in der Flur 20 die Flurstücke 30, 302, tlw., 318 tlw., 409, 412 tlw., 419 und 420.

Die Lage in Eisheid wird auf nachfolgender Abbildung wiedergegeben.



## **4.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Rolf Apel, Troisdorf-Sieglar erstellt.

## **5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan legt Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum fest. Der Hauptsiedlungskörper von Neunkirchen wird als Siedlungsraum dargestellt. Eisheid selbst liegt im Freiraum, der vom Siedlungskörper von Neunkirchen durch die Talung des Dreisbaches getrennt wird. Diese ist als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

### **5.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt Eisheid im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Im Plankonzept der Neuaufstellung liegt der Änderungsbereich im allgemeinen Siedlungsbereich.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt westlich der Eisheid-er Straße Wohnbauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Schutzpflanzung / Ortsrandeingrünung sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich der Eisheid-er Straße bis "Zum Nüchel" wird ein Dorfgebiet dargestellt. Im Norden grenzen großflächig Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und östlich daran Flächen für die Landwirtschaft an.

### **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan existiert für den Änderungsbereich nicht.

### **5.5 Schutzgebietsausweisungen**

Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des BP 57N nicht vor.

Gemäß der Internetveröffentlichung über den Landesserver (TIM-Online) liegt das Landschaftsschutzgebiet, westlich der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen des BP 57N.

## 6.0 Beschreibung des Planungsbereichs

Der Planungsbereich greift nördlich der Siedlungsfläche Eischeid-Nordwest in den Außenbereich. Betroffen sind maßgeblich landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich nordöstlich der Eischeider Straße zurzeit maßgeblich unter Ackernutzung, westlich der Eischeider Straße unter Grünlandnutzung befinden. Der östliche Grenzverlauf des Plangebietes folgt der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Dorfgebiete ergänzt um die Flächen für die Ortrandeingrünung. Das Wohngebiet wird nach Norden mit 38 m bis vor das Eischeider Kreuz erweitert. Das Grünland westlich der Eischeider Straße weist eine geringe Artendiversität auf. Kleinflächig (456 m<sup>2</sup>) ist ein ruderalisierter Wiesenbestand mit teils abgängigen Obstbäumen (Streuo Obstbestand) ausgeprägt. Mit der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung reicht das Plangebiet bis auf ca. 70 m an den Rand der ökologisch höherwertigen Talung des Ohlenhohnsbach heran.

Das Gelände ist wenig geneigt. Es weist an der höchsten Stelle im Norden eine Höhe von 232,53 m ü.NHN, im Bereich der Eischeider Straße Höhen von 232,12 m ü.NHN und an seiner niedrigsten Stelle im Südwesten des westlichen Planbereiches eine Höhe von 219,06 m ü.NHN auf.

Das Gelände weist westlich der Eischeider Straße geringe Neigungsverhältnisse von 3% bis 5% von Nordost nach Südwest und 3% von Nordwest nach Südost auf. Östlich der Eischeider Straße kann unmittelbar an diese gebaut werden. Ausnahme bildet der südlichste Bereich. Hier werden heute schon Geländesprünge von der Eischeider Straße zum angrenzenden Gelände über eine Mauer von über 1 m Höhe abgefangen. Die Topografie zwischen Eischeider Straße und östlich angrenzenden Gelände weist einen Höhensprung im Bereich der Eischeider Straße von ca. 1,50 m auf.



Eisheidler Straße, links Eisheidler Kreuz, unten rechts angrenzende Bebauung mit Ortsanfang



Plangebiet Ackerfläche östlich der Eisheidler Straße



Plangebiet Grünlandflächen westlich der Eischeider Straße (links Reste einer Streuobstwiese)

## 7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Planungsabsicht ist die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes. Hier kann eine Differenzierung zwischen den Bereichen östlich der Eischeider Straße (WA2) und westlich der Eischeider Straße (WA1) vorgenommen werden.

Im WA1-Gebiet soll die Wohnbebauung eindeutig dominieren, die jedoch durch einzelne nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung diversifiziert werden kann. Die Ausgestaltung der Erschließung und die Größe der Wohngebietsflächen lässt dies in einem geordneten städtebaulichen Maße zu. Die zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen den westlich der Eischeider Straße festgesetzten Wohngebietsflächen als Nutzungsbeimischung vorbehalten bleiben, da hier von vornherein eine unmittelbarere Andienung über die Eischeider Straße gut möglich ist. Im WA 1 Gebiet werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Ferner werden zur Wahrung der angestrebten Entwicklung und der Meidung eines zu hohen Verkehrsaufkommens, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie bezogen auf den hierfür erforderlichen Flächenbedarf Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im WA2-Gebiet östlich der Eischeider Straße liegt ebenfalls der Schwerpunkt im Wohnungsbau, berücksichtigt jedoch stärker Senioren- und Mietwohnen. Im Erdgeschoss sollen ergänzende Nutzungen von einer Apotheke bis hin zu einem Café realisiert werden können. Somit sollen im WA2-Gebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die Öffnung dieses Bereiches für die letztgenannten Nutzungen dient auch der Unterstützung des Seniorenwohnens und der angrenzenden Wohnbauflächen. Bezüglich des Mietwohnens wird sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid verpflichten sozial verträgliche Mietpreise mit einer langfristigen Zeitbindungsfrist zu vereinbaren.

Ausgeschlossen aus dem WA2-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie stehen maßgeblich aufgrund ihres Flächenbedarfs der hier schwerpunktmäßig zu entwickelnden Wohnnutzung entgegen.

Die Mehrfamilienhäuser werden von Tiefgaragen unterlagert.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Ziel der Bauleitplanung ist bei einer guten Durchgrünung eine möglichst optimale Ausnutzung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der dörflichen Lage zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wird die maximale Grundflächenzahl von 0,4 für das WA1 Gebiet und für das WA2 Gebiet auf 0,5 festgesetzt (wegen Tiefgaragen). Die gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % der festgesetzten Grundfläche durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird an dieser Stelle nicht beschränkt.

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Maßnahmen orientiert sich an den umliegenden Gebäudehöhen, der angrenzenden Siedlungsstruktur und den Nutzungsabsichten der Planung. Im Bereich der überwiegenden Einfamilienhausbebauung werden Gebäudehöhen von ca. 10 m über Gelände bei Firsthöhen (Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer usw.) und bei Gebäuden mit Flachdächern sowie von ca. 8 m für Gebäude mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss als maximale Gebäudehöhen fixiert. Im Bereich der drei zukünftigen Wohngebietsflächen an der Eischeider Straße in denen Geschosswohnungsbau

vorgesehen wird, ist die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe mit ca. 11 m über Geländehöhe an der Eischeider Straße vorgesehen.

Mit den hier festgesetzten Höhenentwicklungen kann die vorhandene dörfliche Struktur an der Eischeider Straße in das neue Wohngebiet fortgeführt werden.

### **7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Im WA2-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Für das WA1-Gebiet wird unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes, abweichend von den Möglichkeiten der offenen Bauweise, die maximale Länge der Gebäude bei Einzelhäusern auf 18 m, bei Doppelhäusern auf 10 m je Doppelhaushälfte beschränkt. Garagen sind bei dieser Längenermittlung nicht zu berücksichtigen. Dadurch kann eine Realisierung von überproportional großen Baukörpern in der ländlichen Lage vermieden werden. Zulässig sind im gesamten Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausschöpfung der zukünftigen Wohnbauflächen gewährleistet werden kann. Im Bereich des WA 2 begrenzen die überbaubaren Flächen die städtebaulich angestrebte Entwicklung des Geschosswohnungsbaus.

### **7.4 Größe der Baugrundstücke**

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und der angestrebten Durchgrünung wird festgesetzt, dass bei Einzelhausbebauung Wohnbaugrundstücke unter 400 m<sup>2</sup> Größe und Grundstücke von Doppelhaushälften mit weniger als 300 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind.

### **7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Zum Funktionserhalt des Erschließungssystems wird festgesetzt, dass im WA1-Gebiet für jede Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten sind. Garagen und Carports sind zusätzlich mindestens 5,50 m weit von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Hierdurch kann die Fläche vor Carports und Garagen als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt werden. Im Bereich des nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus wird ein ausreichender Raum für den ruhenden Verkehr durch Tiefgaragen geschaffen. Dabei werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze vorgehalten.

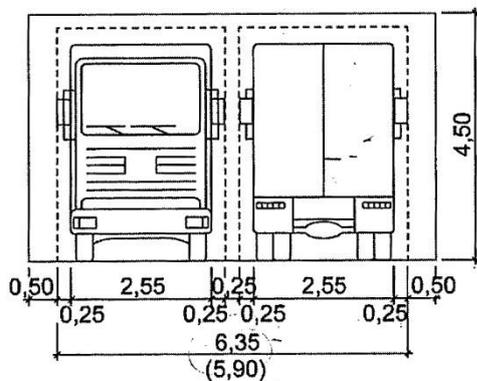
## 7.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die zulässigen Dachformen. Diese entsprechen im Wesentlichen jenen, wie sie in der Ortslage Eisheids anzutreffen sind.

## 7.7 Verkehrsflächen

Die maßgebliche Erschließung der Gebiete erfolgt über die Eisheider Straße. An diese wird der Geschosswohnungsbau angeschlossen.

Östlich der Eisheider Straße wird das Wohngebiet durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer an die Haupteinschließung angebundenen Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Auf Basis von Absprachen des Vorhabenträgers mit der Verwaltung von Neunkirchen-Seelscheid und dem Rhein-Sieg-Kreis wird der Haupteinschließungsast im WA1 Gebiet zukünftig als Einbahnstraße ausgelegt. Dieser wird mit einem einseitigen Bürgersteig versehen. Der Straßenraum soll durch die Ausweisung von Stellplätzen und Baumscheiben zusätzlich verkehrsberuhigt werden. Im Bereich des Wendehammers sind die Verkehrsflächen mit 6,35 m ausreichend breit genug, um einen Begegnungsverkehr LKW/LKW bei langsamer Fahrt zu ermöglichen.



Ferner sind ein öffentlicher Gehweg an dieses Erschließungssystem vom 3,00 m Breite sowie die Zufahrt zum Versickerungsbecken als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit der fußläufigen Andienung zum südlich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg „Wildpfand“ ist die fußläufige Verbindung in einen für die Feierabenderholung durchaus als höherwertig zu bezeichnender Teillandschaftsraum gewährleistet.

### **7.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung - hier Zweckbestimmung öffentliche Versickerungsanlagen**

Die Fläche von 5.309 m<sup>2</sup> Größe wird der Unterbringung der zukünftigen Versickerungsanlage gewidmet. Hier liegt eine eingeständige siedlungswasserwirtschaftliche Ingenieurleistung zugrunde. Die schadlose Regenwasserbeseitigung des Plangebietes ist somit gewährleistet. Die Fläche wird naturnah (Blühwiese) ausgestaltet.

### **7.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Wahrung der Regelungen des besonderen Artenschutzes wird eine Fällzeitenbeschränkungen festgesetzt, die Fällungen auf den Zeitraum von 01.10. bis ausschließlich 01.03. beschränken. Ähnliches gilt für den Beginn des Baus der Versickerungsanlage (zwischen 1. 20 und 15.02.), um potenzielle Beeinträchtigungen des Mäusebussards zu vermeiden. Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind zur Reduzierung von Fremdlichtimmissionen nur LED-Lampen mit Warmlichtbereich zugelassen. Ferner sind die Baugrundstücke außerhalb der baulichen Anlagen dauerhaft zu begrünen und gegenüber dem Außenbereich mit einer Hecke abzugrenzen. Diese Festsetzung wirkt der zunehmenden Tendenz von geschotterten Gärten („Steinwüsten“) entgegen. Nebenanlagen, Garagen und Carports mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ferner ist auf jedem Baugrundstück ein Baum der Neunkirchen-Seelscheider Gehölzliste zu pflanzen.

Die landschaftsvisuelle Einbindung des Wohngebietes erfolgt ebenfalls durch Zuordnung von Gehölzen der oben genannten Gehölzliste. Hier werden zur Wahrung der Sichtverhältnisse zum Siebengebirge nur Sträucher der Gehölzliste zugelassen. Im Osten werden auch Bäume angepflanzt.

Zur Berücksichtigung der immer stärker werdenden Trockenheit wird in Absprache mit dem Vorhandenträger und der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zusätzlich festgelegt, dass in jedem Wohnbaugrundstück eine Zisternenanlage, bei Einzelhäusern von mindestens 5.000 Liter Fassungsvermögen, bei Doppelhäusern von mindestens 2.000 Liter Fassungsvermögen pro Doppelhaushälfte, zu installieren ist. Hierdurch können auf Wohnbaugrundstücken bis ca. 600 m<sup>2</sup> Größe (Einzelhausbebauung), Trockenzeiten von mehreren Wochen bezüglich der Gartenbewässerung überbrückt werden. Das Schutzgut Trinkwasser wird hierdurch erheblich geschont.

## **8.0 Schmutz- und Regenwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Bezüglich des Regenwassers wurden im Planungsvorfeld durch Geo Consult Bach und Rietz beratende Ingenieure und Geologen, Overath, Schürfe im zukünftigen Bereich des BP 57 N vorgenommen. Die Auswertung der Schürfproben ergab, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung für das gesamte Gebiet vor Ort durchgeführt werden kann. Der BP 57N setzt den für die Anlage notwendigen Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung öffentliche Versickerungsanlage fest.

## **9.0 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation**

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über die Anschlüsse in der Eischeider Straße und führt diese, wo erforderlich, in das neue Erschließungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 1.600 l/min über 2 Stunden in ausreichendem Maße vorhanden.

## **10.0 Kampfmittel und Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für den Änderungsbereich vor.

## **11.0 Abfall**

Der Änderungsbereich ist über die Eischeider Straße an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

## **12.0 Erneuerbare Energien**

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, so dass ein möglichst hoher Ausnutzungsgrad zum Einsatz von Fotovoltaik und Solarthermie erfolgen kann. Seitens des Vorhabenträgers ist es vorgesehen, hier eine „klimaneutrale“ Siedlung zu schaffen. Hier soll für das Baugebiet ein Nahwärmenetz aufgebaut werden. Zurzeit stehen drei attraktive Lösungen in der genaueren Betrachtung, ein Eisspeicher, eine Brunnenlösung und eine Lösung mit Geothermie. Dieses Nahwärmenetz soll insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser durch Fotovoltaikanlagen unterstützt werden. Hierdurch kann die notwendige Energie für die Häuser inkl. Warmwasser komplett durch regenerative Energien erzeugt werden. Favorisiert wird derzeit eine Brunnenlösung, da hier zusätzlich die Möglichkeit besteht, die Häuser im Sommer zu kühlen. Ferner ist es vorgesehen, die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

durch Straßenlampen mit Solarzellen und Akkutechnik auszustatten und dieses mit einer intelligenten Lichtsteuerung komplett ohne externen Strom. Hierdurch können zusätzlich Energieeinsparungen erreicht werden. Auch sind die Lichtimmissionswirkungen gegenüber nachtaktiven Tieren abermals deutlich geringer. Hierfür ist im Bebauungsplan schon die Verwendung von LED-Lampen im Warmlichtbereich vorgesehen.

### **13.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben**

Eine direkte Auswirkung des Vorhabens auf den Klimawandel ist der Planung aufgrund ihrer Größe abzusprechen. Hier muss eine Summenbetrachtung der gesamten Vorhaben in der Bundesrepublik beachtet werden, um somit im Umkehrschluss für das konkrete Vorhaben Maßnahmen aufzuzeigen, die der allgemeinen Tendenz des Klimawandels entgegenwirken. Die Standortwahl bildet dabei eine mit entscheidende Voraussetzung, die Planung möglichst umweltverträglich realisieren zu können. Die Darstellung der Wohnbauflächen sowie der Fläche für das Regenwasserversickerungsbecken kommen auf Ackerflächen bzw. Wiesenflächen geringer Artendiversität zu liegen. Gehölzbestände sind der Realisierung des Wohngebietes nur untergeordnet betroffen. Das Wohngebiet wird eine gute Durchgrünung aufweisen und durch Gehölzpflanzungen harmonisch in die Landschaft eingebunden. Die Gebäudeausrichtung unterstützt den Einsatz regenerativer Energien. Das ganze Wohngebiet soll klimaneutral mit Energie versorgt werden. Das anfallende Regenwasser kann vor Ort versickert werden. Zusätzlich werden im Bebauungsplan Zisternensysteme festgesetzt, die es ermöglichen, mit dem gesammelten Regenwasser Hausgärten in Dürreperioden über mehrere Wochen zu bewässern.

### **14.0 Denkmalschutz**

Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor.

### **15.0 Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit**

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist eine Zuordnung von externen Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden einem Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaften zugeordnet.

Im Frühjahr und Frühsommer 2020 wurden ornithologische Untersuchungen im Wirkungsbereich des Plangebietes durchgeführt, die im März und April 2021 ergänzt wurden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Fäll- und Bauzeitenregelungen kann die Planung im Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes umgesetzt werden. Ferner wurden während der Begehung keine Biototypen oder Tierarten im Plangebiet angetroffen, die den Regelungen des Umweltschadensgesetzes unterliegen. Die Planung kann unter Beachtung der hierfür fixierten Maßnahmen – siehe Umweltbericht- umweltverträglich umgesetzt werden.

## 16.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	35.438 m <sup>2</sup>
Wohngebiet	24.610 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3810 m <sup>2</sup>
Öffentliche Gehweg	51 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsstraße Versickerungsanlage	129 m <sup>2</sup>
Fläche für Versickerungsanlage	5.309 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft	1.529 m <sup>2</sup>

## 17.0 Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragsteller.

**Aufgestellt:**

**Wiehl, im Oktober 2021**