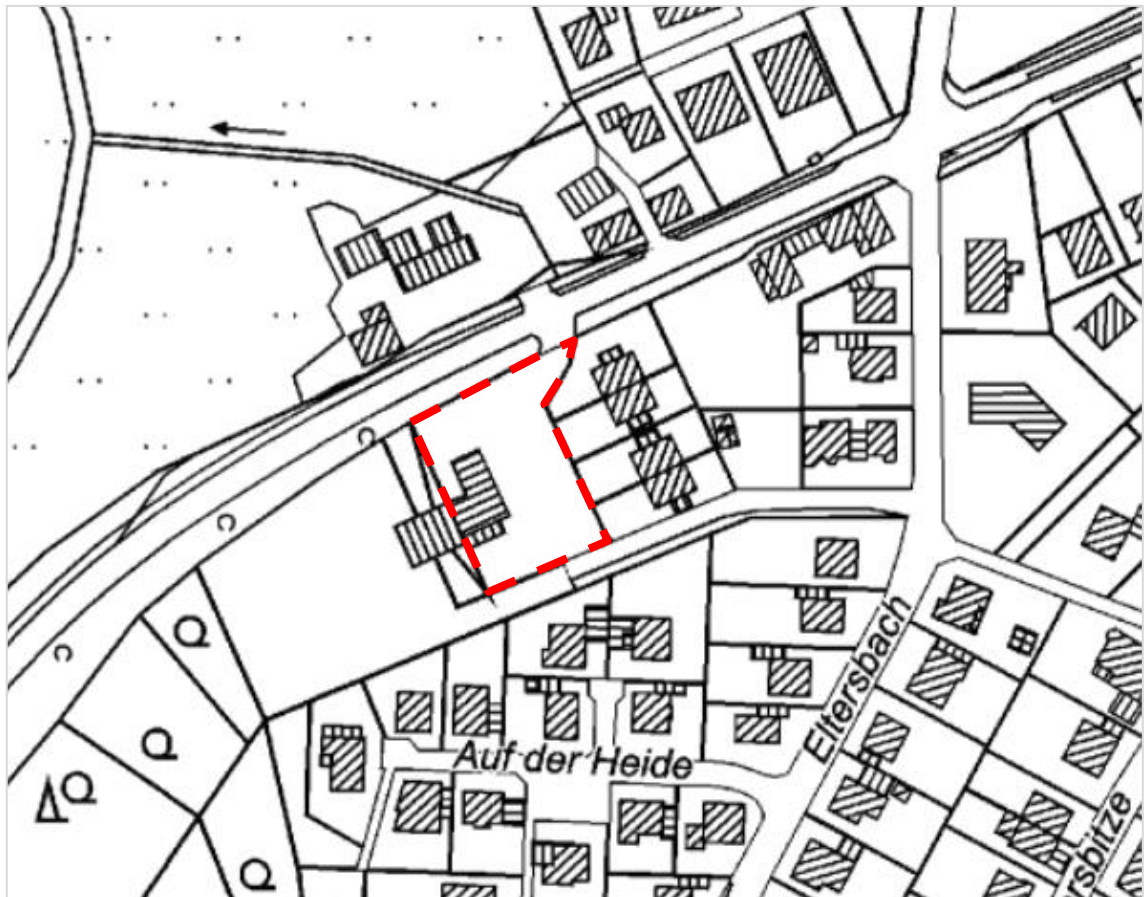

Gemeinde Much
Bebauungsplan Nr. 2 „Much-Kutzbach“
35. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 04.04.2025 (Entwurf zur erneuten Veröffentlichung)

Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (2022), ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
3.4	Sonstige Planwerke und Satzungen	7
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	7
5.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	9
5.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Garagen und (überdachte) Stellplätze	10
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.6	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
5.9	Beseitigung von Niederschlagswasser	12
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	12
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
6.1	Wasserschutzgebiet	13
6.2	Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone	13
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen	14
7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
7.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	15
7.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	15
7.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	16
7.6	Altlasten	18
7.7	Belange der Wirtschaft	18
7.8	Verkehr	18
7.9	Ver- und Entsorgung	18
7.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
7.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	20
7.12	Sachgüter	21
8.	FLÄCHENBILANZ	21

1. VORBEMERKUNGEN

Hinweis: Ergänzungen und Änderungen zur erneuten Veröffentlichung / öffentliche Auslegung sind in grüner Schrift ausgeführt.

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Um der Nachfrage an Wohnraum – insbesondere auch an (kleineren) Wohnungen – in der Gemeinde Much nachzugehen, beabsichtigt ein Investor auf einem ca. 0,2 ha großen Grundstück im Bereich eines heutigen Gartencenters zwei Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Das Grundstück liegt im gleichnamigen Hauptort (Ortsteil Kutzbach) südlich der Zeithstraße (gleichzeitig Bundesstraße B 56), am südwestlichen Siedlungsrand. Die Pläne sind mit der Mucher Verwaltung vorbesprochen und werden begrüßt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Vorhabenbereich bereits als Wohnbaufläche dar, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Much-Kutzbach“. Die bisherigen Festsetzungen (u. a. überbaubare Flächen, Zahl der Vollgeschosse) entsprechen jedoch nicht der beabsichtigten zukünftigen Nutzung. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern. Vorgesehen ist insbesondere eine Erweiterung der Baugrenzen sowie eine Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden, um so der bestehenden Nachfrage in Much nachzugehen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

In Abstimmung mit der Gemeinde Much und aufgrund des Zieles der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich des Ortsteils Kutzbach kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Nach Abstimmung mit dem Planungsamt Much wird ein solches (einstufiges) Verfahren durchgeführt. In Anwendung des § 13 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.09.2024 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.10.2024 bis 28.11.2024.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die zu einer Anpassung des Entwurfs geführt haben, so dass der Entwurf nun erneut öffentlich ausgelegt wird.

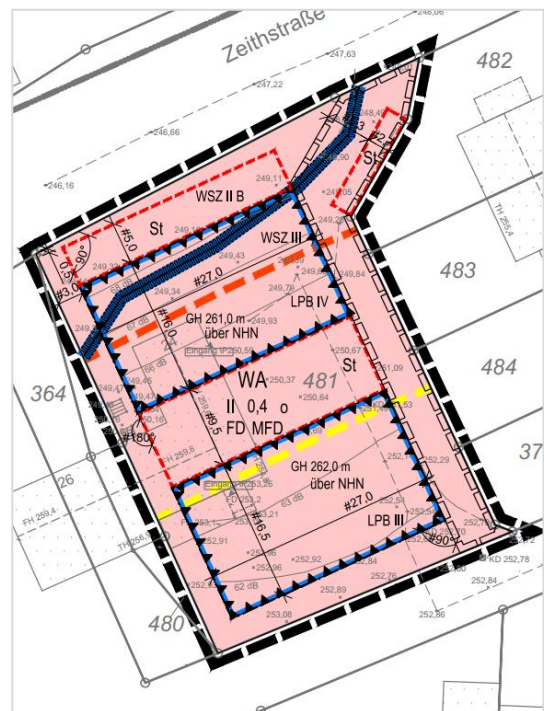
Dabei sind insbesondere folgende Änderungen bzw. Konkretisierungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen:

- Überbaubare Fläche: Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,6 auf 0,4. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die ohnehin zulässige Überschreitung (0,6) bis 0,7 zulässig ist, sofern je überschrittenem Quadratmeter mindestens zwei Quadratmeter extensive Dachbegrünung angelegt werden.
- Dachform: Aus Klimaschutzgründen und um dem erhöhten Versiegelungsgrad entgegenzuwirken sind nur begrünte Mansardflachdächer und Flachdächer zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen: Es wird festgesetzt, dass mindestens 6 Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Entwässerung: Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nur in Kombination mit einer Rückhaltung zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: In der für die Erschließung benötigten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

erste öffentliche Auslegung



erneute öffentliche Auslegung



Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand des gleichnamigen Hauptortes der Gemeinde Much südlich der Zeithstraße (gleichzeitig Bundesstraße 56), die im weiteren Verlauf in die Hauptstraße übergeht und an den historischen Ortskern um die Pfarrkirche St. Martinus anschließt.

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt gänzlich in Flur 24 der Gemarkung Much und umfasst das Flurstück 481.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich: 35. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Much-Kutzbach, Luftbild
Quelle: © Land NRW 2023

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren baulich durch ein Gartencenter geprägt und größtenteils versiegelt. Hier befindet sich ein L-förmiges Gebäude an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Außenanlagen sind geprägt durch Verkaufs-, Lager- und Erschließungsflächen. Die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt durch eine Einmündung von der B 56 von Norden, eine Nebeneinschließung ist von Süden möglich. Der Änderungsbereich wird von der B 56 durch einen mit Bäumen bewachsenen Grünstreifen getrennt, der überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Im Plangebiet besteht ein Süd-Nord-Gefälle. Der südliche Rand des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Höhe von ca. 253 m ü. Normalhöhennull (NHN), wohingegen der Einmündungsbereich an der B 56 auf einer Höhe von 248 m ü. NHN liegt.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich rund einen Kilometer südwestlich des historischen Ortskerns mit der aus dem 12. Jahrhundert stammenden Kirche St. Martinus. Die direkte Umgebung um den Änderungsbereich ist vor allem südlich und östlich durch Wohnbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser) geprägt. Rund 200 m nordöstlich befinden sich zwei Nahversorger sowie weitere Angebote (Getränkemarkt, Bäckerei, Schreibwarengeschäft). Die südwestlich angrenzenden Flächen entlang der B 56 sind bewaldet, nordwestlich schließen sich nördlich der B 56 landwirtschaftlich genutzte Frei- und Ackerflächen an.

Durch die B 56 sind die Autobahnen A 3 (Südwesten, ca. 15 km Luftlinie) und A 4 (Nordosten, ca. 9 km) zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle „Much Krahm“, die von der Linie SB56 (Taxibus; Richtung Siegburg Bahnhof/ Much Rathaus) angefahren wird, befindet sich wenige Gehminuten entfernt an der Hauptstraße.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Much als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist der Hauptort der Gemeinde Much – und somit auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, ebenso im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Hauptortes. Nördlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße (B 56), die als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Das gesamte Plangebiet und dessen Umfeld sind als Grundwasser- und Gewässerschutzgebiet ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 sind der Geltungsbereich sowie die direkt angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Much

Quelle: Gemeinde Much 2012

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Much-Kutzbach“. Für den Bereich, in dem das Vorhaben liegt, wurde dieser zuletzt im Jahr 2003 rechtskräftig im Rahmen der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 geändert.

Für den Bereich dieser 35. Änderung setzen die bisherigen Festsetzungen im westlichen Teil, der mehr als die Hälfte des Grundstücks umfasst, ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung zwischen 30 und 42° zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 angegeben.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs der jetzigen 35. Änderung beinhaltet private Verkehrsflächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze mit Festsetzungen zu Einzelbäumen). Am nördlichen Rand des Plangebiets sind Grünflächen festgesetzt.

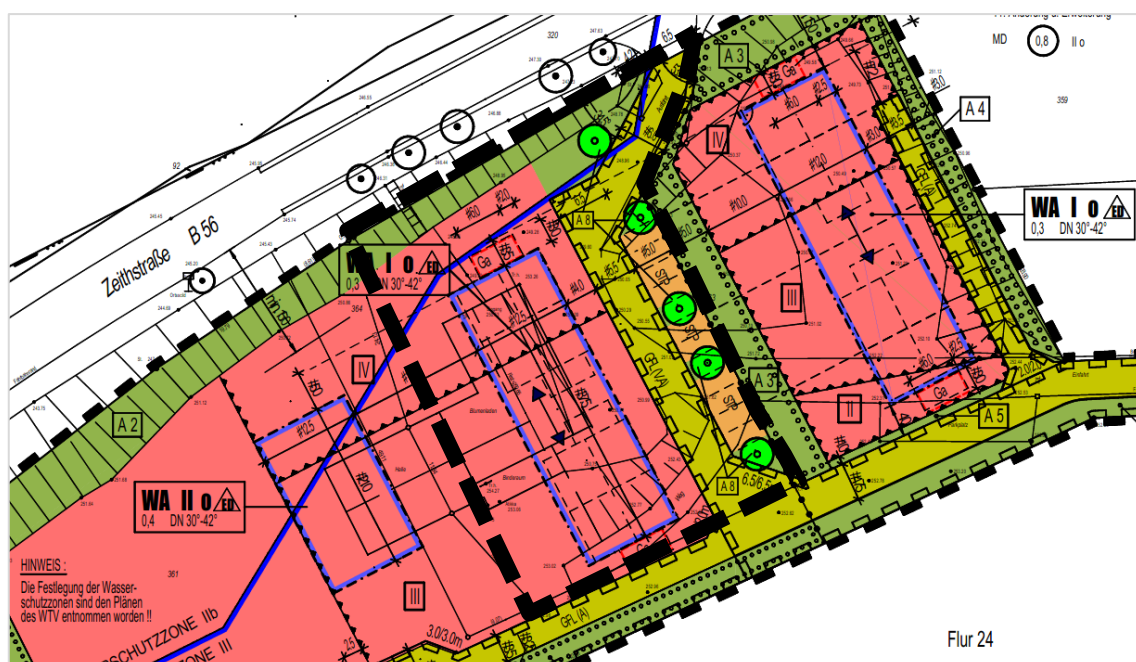


Abb. 3: Auszug aus der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Much-Kutzbach“ der Gemeinde Much mit Kennzeichnung der Abgrenzung der jetzigen 35. Änderung

Quelle: Gemeinde Much 2003

3.4 Sonstige Planwerke und Satzungen

Sonstige für die Änderung des Bebauungsplanes relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage plant ein Investor in Abstimmung mit der Gemeinde Much den Bau von zwei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Die Längsseiten beider Gebäude, an der sich Balkone befinden, sind jeweils nach Südosten orientiert. Das städtebauliche Konzept sieht zudem für beide Gebäude eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss sowie einem begrünten Mansardflachdach vor.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt nördlich von der Bundesstraße 56 im Einrichtungsverkehr und führt dann östlich an den Gebäuden entlang. Die Ausfahrt ist nach Süden über die vorhandene Anwohnerstraße vorgesehen. Jeweils auf der Nordseite der Gebäude sind Stellplätze für die Wohnungen geplant, überwiegend im teilweise in den Hang gebauten Untergeschoss. Als Aufstellfläche für die Feuerwehr sowie für die Ein- und Ausfahrt aus den Stellplätzen werden zusätzliche Erschließungsflächen vorgesehen.

Die nicht für die Erschließung benötigten Flächen werden begrünt. Trotz eines aufgrund der Topographie und dem Zuschnitt des Grundstücks notwendigen relativ hohen Versiegelungsgrades ergibt sich im Vergleich zur Bestandssituation eine Entsiegelung.

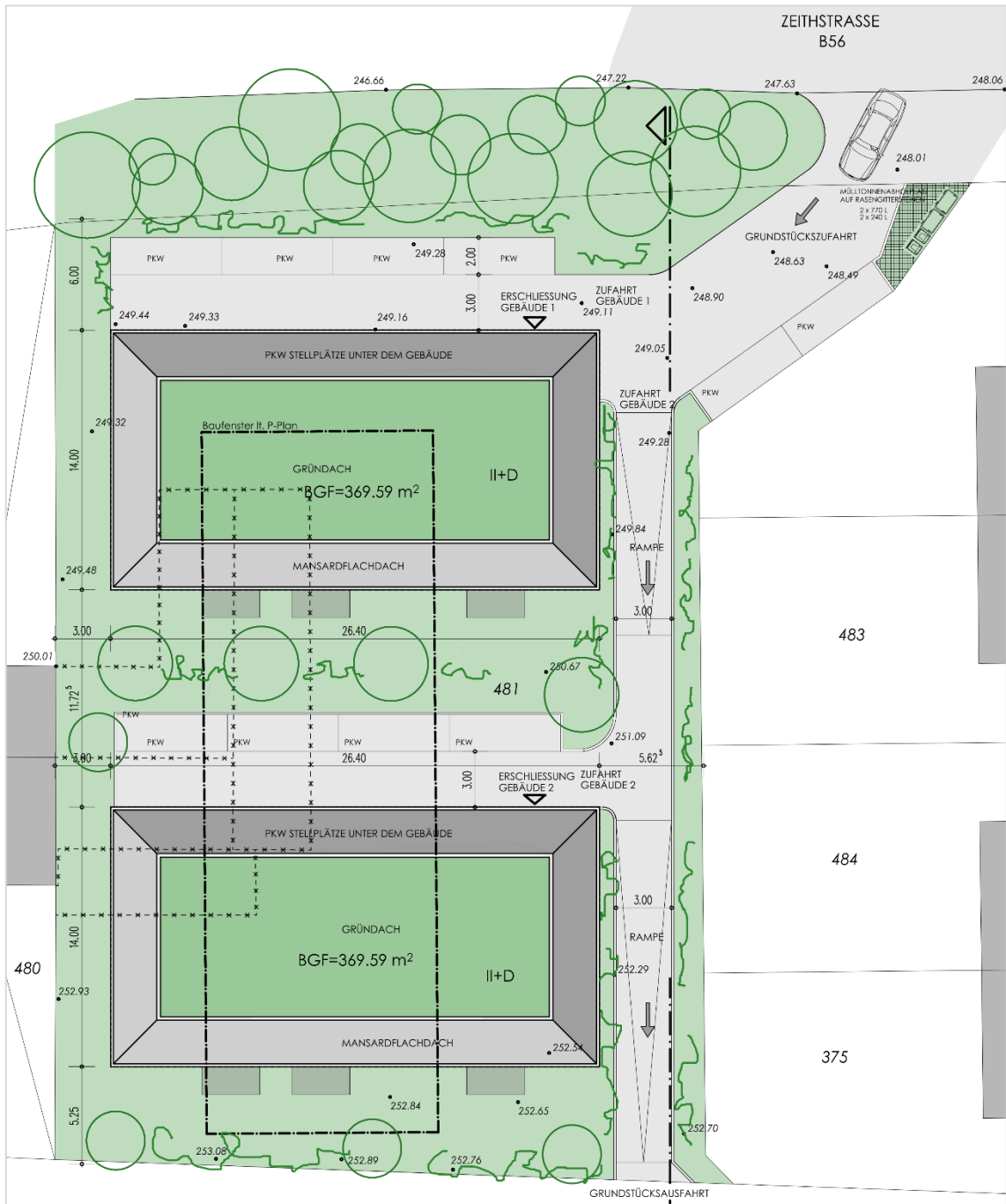


Abb. 4: Städtebauliches Konzept / Lageplan

Quelle: Projektentwickler 2025

5. INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Zur Umsetzung der vorgenannten Plankonzeption ist die 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorgesehen. Dabei werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen vorgenommen, um eine zeitgemäße Wohnnutzung zu ermöglichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Daher wird die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bestätigt. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden hingegen ausgeschlossen. Dies ist mit der Lage des Plangebiets zwischen Wohnbebauung, dem Zuschnitt des Grundstücks und der Einfahrtsituation von der Bundesstraße aus zu begründen. Außerdem sollten diese Nutzungen aufgrund der Verkehrsfrequentierung (insbesondere Tankstellen) eher an besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan (inkl. 30. Änderung) durch die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zugrundeliegende Planung erfordert eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt:

Grundflächenzahl

In der bisher gültigen 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand, da das Grundstück größtenteils versiegelt ist. Entsprechend der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO wird die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet nun auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 von Hundert (hier: 0,6) überschritten werden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (vgl. Kapitel 6.1) und Restriktionen durch die Erschließung (u. a. ist nach derzeitigem Stand keine Ausfahrt über die Bundesstraße möglich, so dass eine zusätzliche Ausfahrt im Süden benötigt wird; Stellplätze dürfen nicht wasserdurchlässig angelegt werden) sind für die Erschließung des Grundstücks zusätzliche Verkehrsflächen nötig. Daher wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 unter der Voraussetzung zugelassen, dass je überschrittenem Quadratmeter mindestens zwei Quadratmeter extensive Dachbegrünung angelegt werden.

Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Trotz des Bedarfs an (kleineren) Wohnungen ist das Wohnangebot in Much mit Ausnahme des historischen Ortskerns bislang überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Um diesem Bedarf nach anderen Wohnformen nachzugehen und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden ist

eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Gleichzeitig wird die Anzahl der Vollgeschosse aus Rücksicht auf die angrenzende Bebauung auf zwei maximal Vollgeschosse begrenzt, so dass keine unverhältnismäßig hohen Baukörper entstehen. Zur Minderung des Flächenverbrauchs durch oberirdische Stellplätze werden gem. § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Tief-)Garagengeschosse in Bestands-, Ersatz- oder Neubauten nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet, auch wenn diese (teilweise) aus der Geländeoberfläche herausragen.

Um darüber hinaus die Höhenentwicklung zu begrenzen und die im Plangebiet vorhandene Topographie zu berücksichtigen, wird zudem eine Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen ergänzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung in der Umgebung und entsprechend der bisherigen Festsetzungen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Um den veränderten Bedarfen an die Planung gerecht zu werden, ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO erforderlich. So kann eine bedarfsgerechte und entsprechend dem Grundsatz einer schonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Anstelle der bisherigen in Nord-Süd-Richtung orientierten Baugrenze werden nun zwei separate, in West-Ost-Richtung orientierte Baugrenzen festgesetzt, um so entsprechend der geplanten Wohnformen (Wohnungen statt Einfamilien- bzw. Doppelhaus) eine Süd-Ausrichtung der Wohnungen zu ermöglichen.

5.4 Garagen und (überdachte) Stellplätze

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten sowie nicht-überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sind diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Fahrradabstellanlagen und -plätze sind von diesen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Klima- und Umweltschutzgründen sind die Dächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zur Vermeidung von eingriffsbedingten Gefährdungen von Vogelindividuen bzw. Vogelbruten ist bei Abrissmaßnahmen außerhalb der gesetzlichen Vorgaben (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, vgl. Hinweise zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen) ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle des Gebäudes auf gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen. Werden Hinweise gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) wurden zwar keine durch Fledermäuse belegten Quartiere gefunden, doch ist bekannt, dass Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln. Zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen ist daher maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung von Fledermäusen (Kotspuren, Drüsensekret) über eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Werden mehr als zwei Fledermäuse gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

5.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verbesserung des Mikroklimas und Auflockerung des Plangebiets sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets mindestens 6 Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei kann zwischen verschiedenen Baumarten gewählt werden. Die Auswahl erfolgt anhand der unter dem Titel „Zukunftsbäume für die Stadt“ in Zusammenarbeit mit dem Bund deutscher Baumschulen aus der GALK-Straßenbaumliste entwickelten Artenliste.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Plangebiets verlaufen öffentliche Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen, die durch dingliche Leitungsrechte gesichert sind. Im gültigen Bebauungsplan ist hierzu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird eine solche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Diese dient gleichzeitig auch der Sicherung eines Notwasserweges. Die Flächen sind daher von Bebauung freizuhalten und eine Überfahrbarkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Aufgrund der veränderten Planung wird die Lage der zu belastenden Flächen aktualisiert. Eine ggf. notwendige Umlegung der Anlagen ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu regeln.

5.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Bundesstraße B 56 (Zeithstraße) untersucht. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen der Bundesstraße erfolgen Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Hierzu werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung übernommen.

Es werden außerdem textliche Festsetzungen zur Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 getroffen. Mit dieser Festsetzung ist unabhängig von der Ausführungsart jedes einzelnen Objektes, der Außenwandfläche, der Raumgröße etc. der erforderliche Schallschutz eindeutig und nachvollziehbar beschrieben. Die DIN 4109 ist das Handwerkszeug der Architekten, die somit ebenfalls nachvoll-

ziehbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis für den Schallimmissionsschutz führen können. Des Weiteren werden Maßnahmen zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.

5.9 Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach derzeitiger Planung ist eine Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal vorgesehen. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Much keine Bedenken. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung erstellt und betrieben wird. Die Obergrenze für die gedrosselte Einleitung ist nachfolgend in Abstimmung mit den Gemeindewerken der Gemeinde Much festzulegen. Bei der Festlegung der Drosselwassermenge ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen an die im Kanalnetz vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen auch weiterhin eingehalten werden müssen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die Gemeinden können gem. § 89 BauO NRW durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern; über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen; Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze. Dabei können die örtlichen Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung werden getroffen:

Aus Klimaschutzgründen und um den Auswirkungen der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollen die Dächer im Plangebiet mit Dachbegrünung ausgestattet werden. Neben Flachdächern werden mit Blick auf die Umgebungsbebauung, in der vor allem auch geneigte Dächer vorhanden sind, für die Hauptbaukörper auch Mansardflachdächer zugelassen. Die geneigten Dachflächen der Mansardflachdächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind nur bei Dachneigung von über 36° zulässig und sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Sie dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Einzellänge einer Dachgaube darf 3,0 m nicht überschreiten, vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen. So soll ein unverhältnismäßig groß erscheinendes Bauvolumen unterbunden werden.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzverordnung für die Wahnbachtalsperre und ist überwiegend der Wasserschutzzone III zuzuordnen. Der nördliche Rand des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich). Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Die hier evtl. erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen. Dies gilt insbesondere für die Lagerung, den Umschlag oder die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen. Für den Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist eine Genehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre erforderlich.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der am 14.06.1993 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung der Wahnbachtalsperre sind Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, die eine bauliche Nutzung festsetzende Festsetzung enthalten, innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) genehmigungspflichtig. Eine Auflistung der genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist der Wasserschutzgebietsverordnung zu entnehmen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

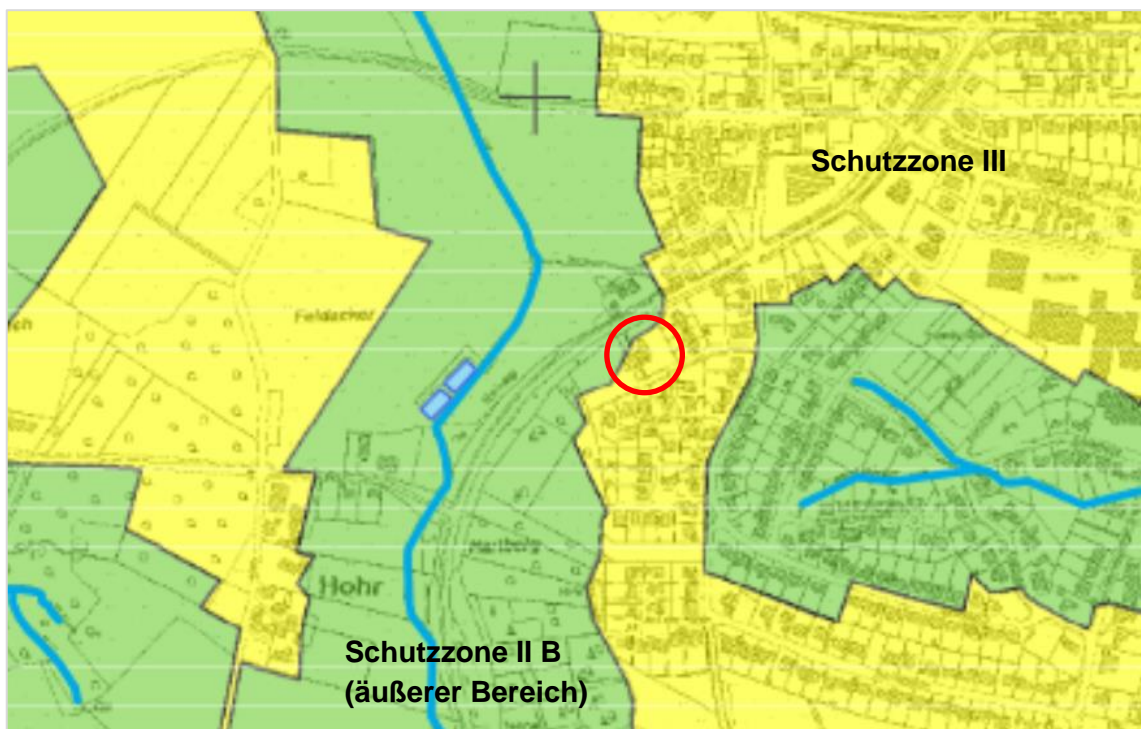


Abb. 5: Ausschnitt aus der Übersichtskarte des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre
Quelle: Wahnbachtalsperrenverband

6.2 Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 56. Gemäß dem Fachportal NWSIB befindet sich der Bereich nicht im Bereich der Ortsdurchfahrt von Much. Die Ortstafel der Gemeinde Much befindet sich Gemeinde Much – 35. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Much-Kutzbach“ – Begründung (Entwurf) – Stand: 12.02.2025 13

jedoch westlich des Plangebiets, so dass das Plangebiet innerhalb der Ortslage Much liegt. Daher wird derzeit noch geprüft, inwieweit die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungzone für die Planung relevant ist. Seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Straßen.NRW) ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme eingegangen.

Die gem. § 9 Abs. 2 FStrG vorgeschriebene Anbau- und Werbeverbotszone (20 m) sowie die Anbaubeschränkungzone (40 m) der Bundesstraße B 56 werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen

Ein Anstieg der Emissionen aus dem Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Bisher war innerhalb des Plangebiets ein Gartencenter ansässig. Der Mitarbeiter- und Kundenverkehr beschränkte sich zwar im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten des Gartencenters, jedoch war aufgrund der gewerblichen Nutzung während der Öffnungszeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer deutlich höheren Fluktuation zu rechnen, als es in einem Wohngebiet mit zwei II-geschossigen Mehrfamilienhäusern der Fall ist. Um Bedenken bezüglich eines erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommens innerhalb des Plangebiets auszuräumen, wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen im März 2025 gutachterlich mit folgendem Ergebnis abgeschätzt: Eine Verträglichkeit der erwarteten Neuverkehre durch das Plangebiet ist sowohl für die B56 (Zufahrt), als auch für den südlichen Wohnweg Zeithstraße (Ausfahrt) nachgewiesen. Da nicht auszuschließen ist, dass die Zufahrt des Plangebietes widerrechtlich, entgegen der anzuordnenden verkehrsrechtlichen Beschilderung Durchfahrt-Verbotsschild (VZ 250) als Ausfahrt genutzt wird, wird folgende Empfehlung gegeben: Nach einem Zeitraum von 3 Monaten oder bei auftretenden Beschwerden bei dem Straßenbaulastträger ist eine Evaluierung durchzuführen, welche untersucht, ob die Zufahrt widerrechtlich als Ausfahrt genutzt wird. Sollte dies der Fall sein, so sind zu definierende Maßnahmen zu ergänzen.

Die verkehrliche Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt jedoch unmittelbar südlich der B 56, so dass hier mit verkehrlichen Immissionen zu rechnen ist. Zur Ermittlung und Darstellung der Verkehrsgeräuschimmissionen der an das Plangebiet angrenzenden Straße (Bundesstraße B 56 - Zeithstraße) wurde von der ACCON Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung zur 35. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Much-Kurtzbach“ durchgeführt. Anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 wurden diese Werte beurteilt.

Die höchste Geräuschbelastung ist tags und nachts in der Höhe des EG und des 1.OG zu erwarten. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets, innerhalb der überbaubaren Fläche

unmittelbar im Nahbereich der Zeithstraße wurden maximale Beurteilungspegel von aufgerundet 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts berechnet. Folglich werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in den überbaubaren Flächen tags um maximal 9 dB(A) und nachts um maximal 10 dB(A) überschritten.

Im Bereich der überbaubaren Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebiets wurden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) berechnet. Im Bereich der geplanten Bebauung wurde somit maximal der Lärmpegelbereich IV ermittelt.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt nicht vor.

Im Zuge der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die Festlegung von Lärmpegelbereichen (maßgebliche Außenlärmpegel), Maßnahmen zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen ist daher zusammenfassend festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung in der angestrebten Weise geeignet ist.

Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt. Anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung soll Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Dabei wird insbesondere auch der Nachfrage nach kleineren, günstigeren Wohnungen nachgegangen, für die es bisher kaum Angebote gibt.

7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Die vorgesehene Nutzung (Wohnen) entspricht insbesondere der unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung. Störende Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind daher durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die Planung gehen eingeschränkt Einflüsse auf das Ortsbild einher. Das bisherige Gebäude auf dem Grundstück wird durch zwei Neubauten ersetzt. Das südliche Gebäude, das topographisch höher liegt, überschreitet dabei die Höhe des Bestandsgebäudes um rund 2,0 m. Die Gebäude in der Umgebung erreichen allerdings ähnliche Höhen (östliche Bebauung) bzw. überschreiten diese topographisch bedingt (südliche Bebauung), so dass sich die städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild in Grenzen halten. Dies gilt auch für die Blickbeziehungen von außerhalb des Plangebiets. Durch die Bewaldung entlang der B 56 unmittelbar westlich des Plangebiets, wird das Ortsbild hier nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. **Wenige Meter nördlich des Änderungsbereichs befindet sich jedoch ein Baudenkmal an der Zeithstraße 21. Es handelt sich um ein historisches Wohnhaus und eine Wirtschaftsanlage aus dem Jahre 1904**

(zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit Satteldach und Bruchsteinkeller). Zwischen der geplanten Bebauung und dem Baudenkmal befindet sich entlang der Zeithstraße eine mit Bäumen und Sträuchern blickdicht bewachsene Böschung. Vom Baudenkmal aus bestehen keine Blickbeziehungen zum geplanten Vorhaben. Die genannten Gehölze bleiben erhalten. Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind daher nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an den Kulturlandschaftsbereich (KLB) 419 an. Der KLB 419 umfasst die Trasse der alten Fernhandelsstraße (Zeithstraße, heutige B 56), die eine Verbindung vom Rheintal in Siegburg zum Hellweg (Hagen, Dortmund) herstellt. Ziel ist das Sichern der linearen Struktur. Einschränkungen in Bezug auf die Ziele des Kulturlandschaftsbereichs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung optimiert und an die zukünftigen Bedarfe angepasst. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist heute überwiegend versiegelt. Durch die geplante Teilentsiegelung sowie festgesetzte Dachbegrünung sind eher positive Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) und Pflanzen sowie die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im rund 2.025 km² großen Naturpark Bergisches Land. Knapp 100 m westlich des Plangebiets beginnt das rund 250 km² große Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen führen können.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach wirksamem Bebauungsplan möglich war und stattgefunden hat: Gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder bereits erfolgt sind.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Bei Umsetzung der Planung kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Ebenfalls können sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Daher wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt. In dem als Anlage beigefügten Gutachten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens ausgelöst werden.

Vorkommen von **Fledermäusen** als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich. Das Plangebiet besitzt für diese Arten keine besondere Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter **Vogelarten** im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich (bspw. Greifvögel, Eulen). Für diese Arten besitzt das Gebiet aber allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist). Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht auszuschließen bzw. wurden nachgewiesen. Für diese Arten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Eine Beeinträchtigung für ziehende / rastende Vogelarten ist nicht erkennbar.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden Maßnahmen aufgezeigt, die in der Planung berücksichtigt werden. Die Artenschutzprüfung der Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dies trifft auch auf die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten zu.

7.6 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist im Änderungsbereich zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

7.7 Belange der Wirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Wirtschaft nicht berührt. Die bisherige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird bestätigt. Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

7.8 Verkehr

Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erwartet. Die bisherige Nutzung (Gartencenter) wurde aufgegeben, so dass die durch Personal und Kundschaft entstehenden Verkehre entfallen. Die entstehenden Neuverkehre sollen von Norden über die B 56 in das Plangebiet reinfahren und über die südlich angrenzende Straße das Plangebiet verlassen. Dadurch verteilen sich die Neuverkehre auf zwei Straßen.

Vom Plangebiet aus sind Nahversorgungsangebote (u. a. zwei Discounter, ein Getränkemarkt) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle („Much-Krahm“), von der die Schnellbuslinie 56 im 30-Minuten-Takt in Richtung Much-Rathaus und Siegburg verkehrt, befindet sich rund 30 m entfernt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Da das Plangebiet bereits heute bebaut und an die technische Infrastruktur angeschlossen ist, ist die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Energie und Wasser ist durch nachzeitigem Kenntnisstand durch das vorhandene Netz möglich. Kapazitätsengpässe durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Entsorgung

Die Müllentsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschafts-Gesellschaft mbH (RSAG) sichergestellt. Die Müllbehälter im Geltungsbereich sind dauerhaft auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. An den Tagen der Leerung der Behälter werden diese zur Zeithstraße (B 56) gebracht. **Mit Schreiben vom 27.01.2025 bestätigt die RSAG, dass eine Leerung der Abfallgefäße an der B 56 möglich ist. Die vorgesehene Sammelstelle befindet sich in der Ortslage und ist gut einsehbar. Um Auswirkungen auf die verkehrliche Situation bei Abholung möglichst gering zu halten, sollte die Entsorgung (außer ggf. bei Bioabfällen) über die kleinstmögliche Anzahl an Gefäßen erfolgen (z. B. über Container mit vier Rädern).**

In Abstimmung mit den Gemeindewerken der Gemeinde Much ist vorgesehen, dass Schmutz- und Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Nach derzeitigem Stand sind keine Kapazitätsengpässe für die Entsorgung des Schmutzwassers zu erwarten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung erstellt und betrieben wird. Im Rahmen der weiteren Planung ist eine Obergrenze für die gedrosselte Einleitung festzulegen. Bei der Festlegung der Drosselwassermenge ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen an die im Kanalnetz vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen auch weiterhin eingehalten werden müssen. Alternativ zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wäre eingeschränkt auch eine Versickerung / Verrieselung denkbar. Jedoch wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Much-Kutzbach“ die Versickerungsfähigkeit geprüft. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass nur in Teilen die notwendigen Werte zur Wasserdurchlässigkeit erfüllt werden. Im jetzigen Verfahren wurde erneut ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Versickerung der von den Gebäudedachflächen beider Häuser abfließenden Niederschlagsabflüsse im Grundstücksbereich zwischen den geplanten Wohnhäusern über ein Mulden-Rigolen-Element möglich ist. Zusätzlich können über dieses Mulden-Rigolen-Element auch die Niederschlagsabflüsse von der zwischen den Gebäuden liegenden Zuwegung des südlichen Gebäudes und den dort außenliegenden Pkw-Stellplätzen mitversickert werden. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine Versickerung von der Zuwegung des nördlichen Gebäudes und den dort außenliegenden Pkw-Stellplätzen abfließenden Niederschlagsabflüssen ebenfalls über ein Mulden-Rigolen-Element möglich. In den restlichen Bereichen ist eine Versickerung aufgrund der dort nicht genügend durchlässigen Untergrundschichten nicht möglich. Niederschlagsabflüsse von kleineren Gehwegflächen, Terrassen in üblicher Größe, etc. können auf dem Grundstück randlich dieser Flächen oberflächlich über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Niederschlagsabflüsse von der geplanten Grundstückszuwegung an der östlichen Grundstücksseite (Grundstückseinfahrt von der Zeithstraße bis Grundstücksausfahrt in die Anwohnerstraße) können nicht auf dem Grundstück versickert werden und müssen in eine Kanalisation abgeleitet werden. Darüber hinaus sind die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Im damaligen Verfahren wurde empfohlen, das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern oder teilweise an das öffentliche Abwassersystem anzuschließen.

Das hydrogeologische Gutachten ist als Anlage beigefügt.

7.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird das Klima durch die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen nicht nachhaltig beeinflusst. Bereits heute ist das Plangebiet baulich beansprucht und größtenteils versiegelt. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), **Regelung zur verpflichtenden Anpflanzung von Bäumen** und eine verpflichtende Dachbegrünung tragen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung bei. Durch Optimierung der Festsetzungen wird eine Nachnutzung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht und eine Beanspruchung zusätzlicher Flächen an anderer Stelle vermieden.

7.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Rund 120 m nordwestlich des Plangebiets fließt mit dem Hohrbach ein klassifiziertes Oberflächengewässer. Da das Plangebiet jedoch knapp 20 Höhenmeter über dem Bachlauf liegt befindet es sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) werden für die Flächen entlang des Hohrbachs Überschwemmungsrisiken durch Starkregen ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets sind lediglich im nördlichen Bereich kleinräumig Wassertiefen von bis zu 50 cm modelliert.

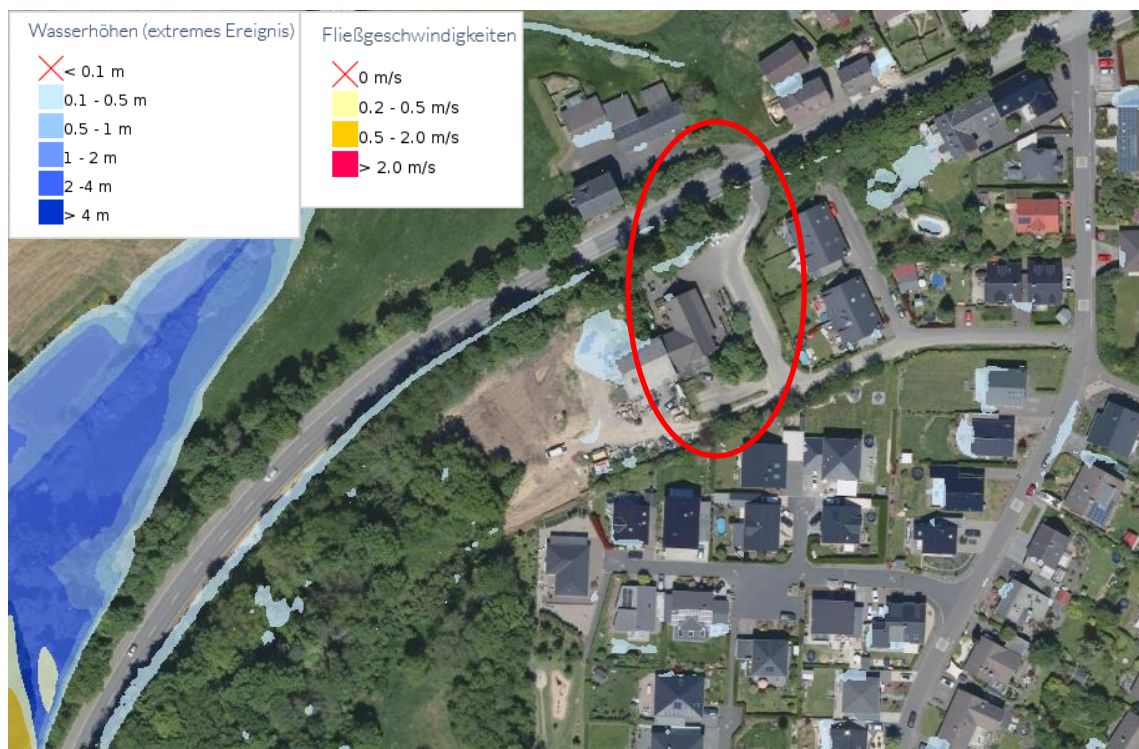


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm / h)

Quelle: LANUV NRW 2024

Zusätzlich zur Berücksichtigung den Informationen aus der Starkregenhinweiskarte wurden im Rahmen des Verfahrens potenzielle Gefahren durch Starkregen / Überflutungen im Zusammenhang mit dem konkreten Projekt untersucht. Auf Grundlage der Analyse (u. a. des digitalen Geländemodells) wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend in der Planung berücksichtigt werden sollen. Hier ist insbesondere die Sicherung eines Notwasserwegs (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der lokalen Entwässerungsbetriebe) und das Versickern von unverschmutztem oder schwach belastetem Niederschlagswasser zu nennen.

Darüber hinaus sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlagen / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

7.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 1.928 m² (ca. 0,2 ha) auf, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Much und Aachen, im [April 2025](#)