

STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 168

Auf'm Steinacker

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner

Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 . 952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Christoph Johncke . Stadtplaner AKNW

Nico Uhlenbrok . M.Sc. Städtebau

25. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	5
2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
3	Planverfahren	5
4	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Landschaftsplanung und Naturschutz	7
4.3	Natura 2000-Gebiete	8
4.4	Wasserschutz	9
4.5	Flächennutzungsplan	10
4.6	Planungsrecht/ Bebauungsplan	11
5	Bestandssituation	11
5.1	Bebauung und Nutzung.....	11
5.2	Topographie.....	12
5.3	Verkehrerschließung	12
6	Städtebauliches Konzept.....	12
6.1	Bebauung und Nutzung.....	12
6.2	Erschließung	13
6.3	Freiraum	13
7	Inhalte des Bebauungsplans	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
7.4	Stellplätze, Garagen und Carports	16
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.6	Verkehrsflächen.....	17
7.7	Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen	18
7.8	Grünordnerische Maßnahmen	18
7.9	Versorgungsfläche	19
7.10	Örtliche Bauvorschriften.....	19
8	Auswirkungen der Planung	20
8.1	Umweltprüfung.....	20
8.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21
8.3	Städtebauliche Auswirkungen	21
8.4	Niederschlagsentwässerung.....	21

8.5	Artenschutz	22
8.6	Verkehr.....	23

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath mbH (kurz: SEGO) plant die bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Wohnquartier, um einen Teil des in Overath bestehenden Wohnraumbedarfs zu decken. Das Plangebiet erstreckt sich südwestlich der Straße „Auf'm Steinacker“ am Rande des Ortsteils Marialinden. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind im neu aufgestellten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung von 44 Wohnbaugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant. Durch die Mischung verschiedener Bautypen werden sowohl junge Haushalte als auch ältere und kleinere Haushaltsstrukturen angesprochen. Damit wird ein Beitrag zu bedarfsgerechtem Wohnen geleistet.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Flächen aufgrund der Siedlungsrandlage dem Außenbereich zuzuordnen sind, richtet sich das derzeitige Planungsrecht nach § 35 BauGB. Für die Schaffung des verbindlichen Planungsrechts ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Neben der Festsetzung eines Wohngebiets soll der Bebauungsplan die Errichtung eines Kinderspielplatzes, den Bau von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich sichern.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 umfasst in der Gemarkung Oderscheid (054940), Flur 16 die Flurstücke 36 und 135. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 3,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kreuzung der Straße „Auf'm Steinacker“ und Franziskanerstraße sowie die Gärten der Wohnbebauung entlang der Franziskanerstraße,
- im Osten durch die Straße „Auf'm Steinacker“ und einen Wirtschaftsweg,
- im Süden durch eine Wiesenfläche und
- im Westen durch Gehölzflächen entlang eines Siefens.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat am 02.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 gefasst.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, weist das Plangebiet im nördlichen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und im größeren südlichen Teil als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) aus (siehe Abb. 1).

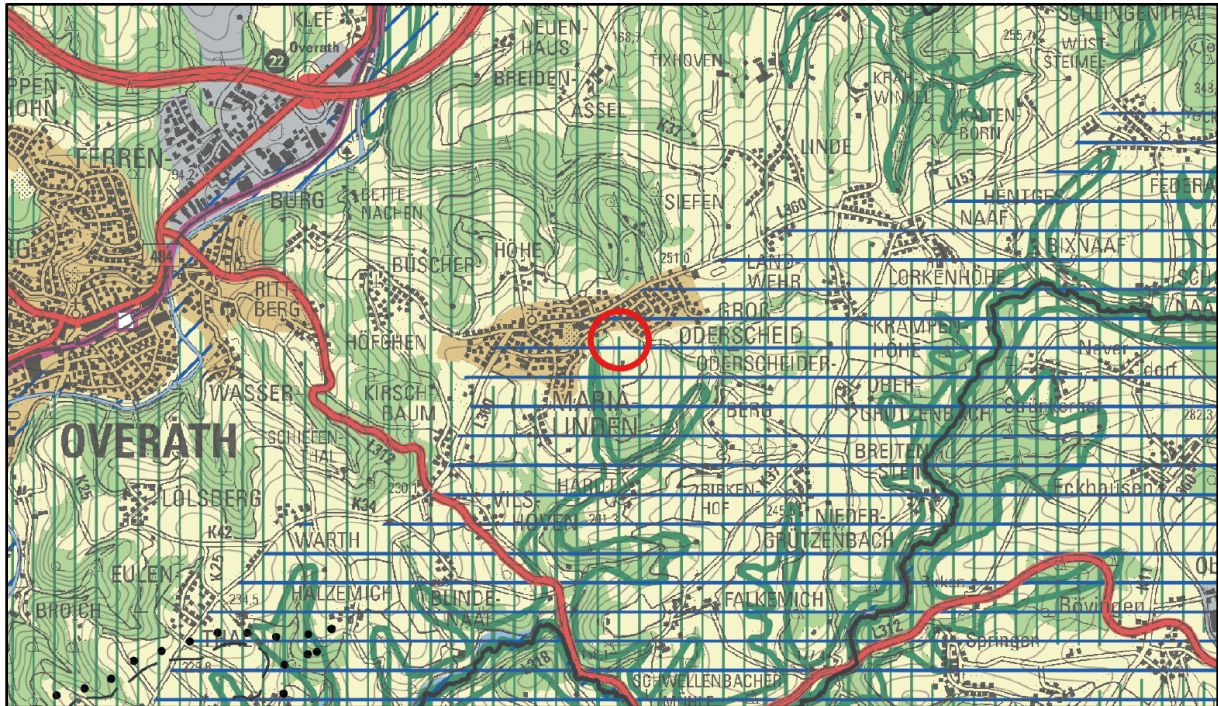


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Allgemeine Siedlungsbereiche

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind gemäß dem Regionalplan Köln als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Nutzungen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.

Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

In Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) sollen gemäß dem Regionalplan Köln „zusammenhängende Freiraumsysteme erhalten, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums gesichert und entwickelt werden. Dabei sollen die Sicherung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums als

- Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen und als Entwicklungsraum für die biologische Vielfalt
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum

- Raum mit Bodenschutzfunktionen
 - Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen
 - Raum für Land- und Forstwirtschaft und weiterer wirtschaftlicher Betätigungen
 - Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen
 - Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften und
 - gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete
- berücksichtigt werden.

4.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch Bergischen Kreises (siehe Abb. 2). Dieser stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Landschaftsschutzgebiet („LSG Bergische Hochfläche um Overath“ (LSG-GL-00060) dar. Da die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises als Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zur bereits abgeschlossenen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen hat, treten gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) die der geplanten Wohnbebauung widersprechende Darstellung des Landschaftsplans mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft.

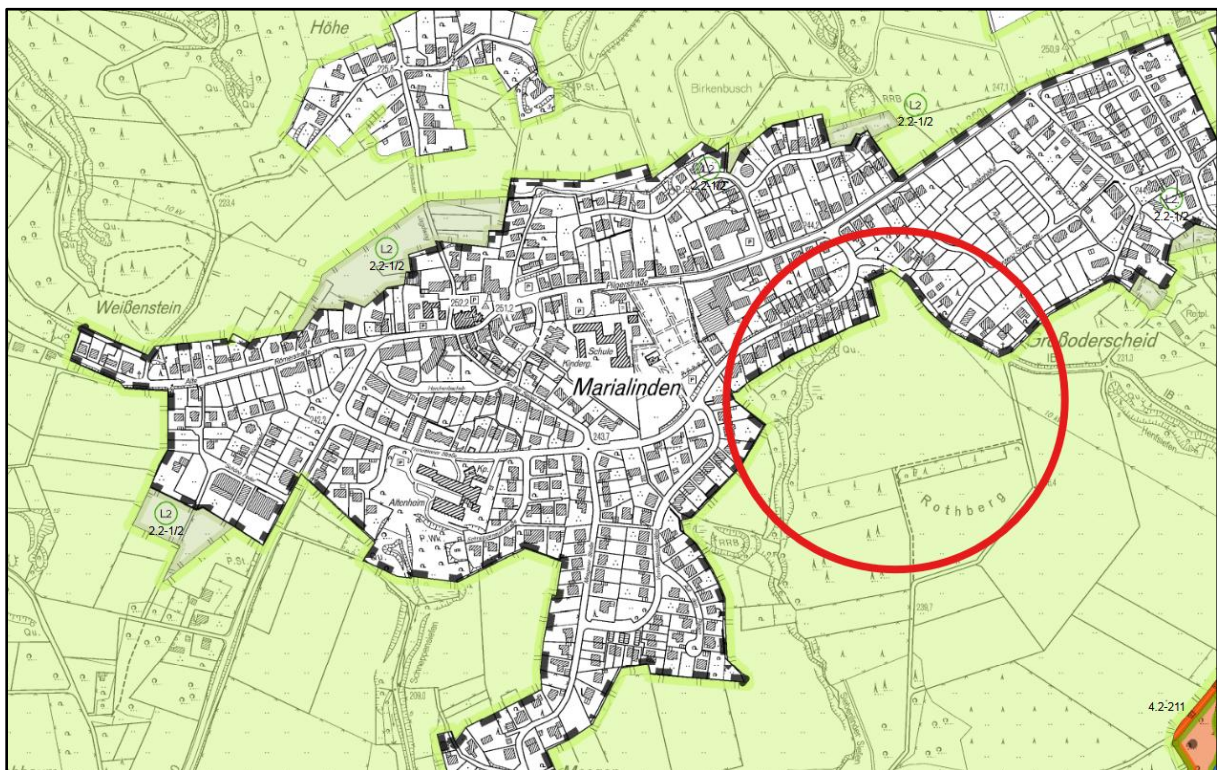


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Südkreis“ des Rheinisch Bergischen Kreises (Quelle: Rheinisch-Bergischer Kreis)

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegt das geschützte Biotop „Kerbtal östlich Marialinden“ (BK-5009-137). Etwa 130 m östlich des Plangebietes liegt das geschützte Biotop „Quellregion und Nebenbäche des kleinen Naafbaches“ (BK-5010-508). Beide Biotope verbinden sich mit dem Naturschutzgebiet „NSG Naafbachtal“ (GL-006), welches in etwa 430 m südöstlicher Richtung liegt (siehe Abb. 3). Die Auswirkungen der Neubebauung auf die Biotope und das Naturschutzgebiet werden im weiteren Verfahren untersucht.

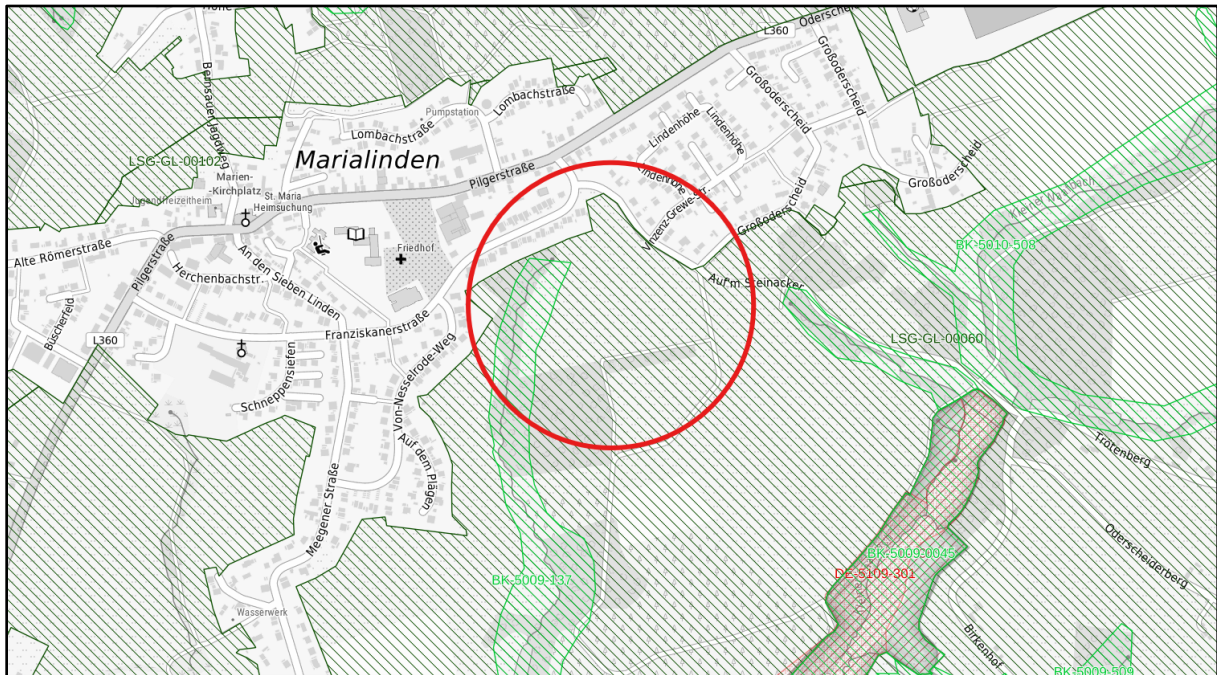


Abbildung 3: Verortung von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten und Biotopen im Umfeld des Geltungsbereiches (Quelle: GEOportal NRW)

4.3 Natura 2000-Gebiete

Das ca. 430 m südöstlich liegende Naturschutzgebiet „NSG Naafbachtal“ ist gleichzeitig als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) „Naafbachtal“ ausgewiesen. Die Auswirkungen der Neubebauung auf das FFH-Gebiet werden im weiteren Verfahren untersucht.

4.4 Wasserschutz

Wasserschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzonen 2B und 3 der Naafbach-talsperre (Nr. 510814) (siehe Abb. 4). Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

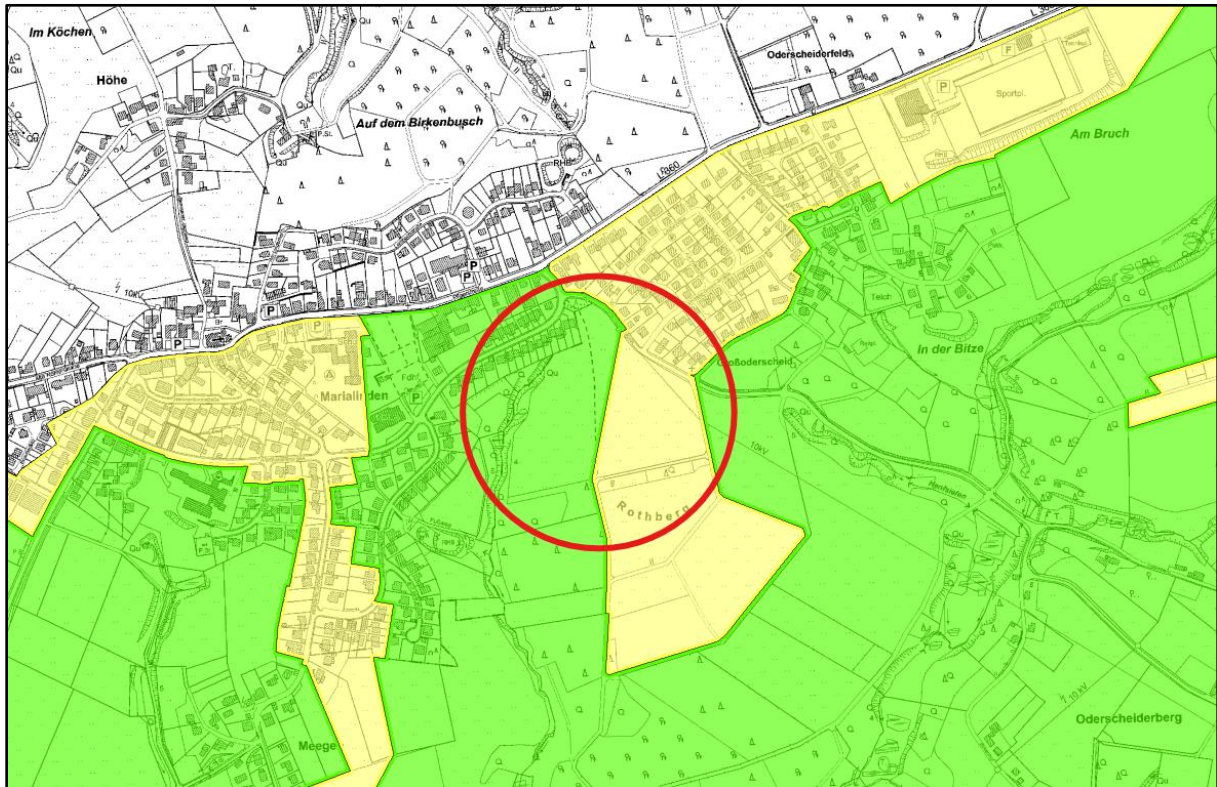


Abbildung 4: Wasserschutzzonen im Geltungsbereich (Quelle: ArcGIS)

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte NRW ist aufgrund der Topographie des Geländes bei ungewöhnlichen sowie extremen Niederschlagsereignissen von keinen ausschlaggebenden Überflutungstiefen auszugehen (siehe Abb. 5).

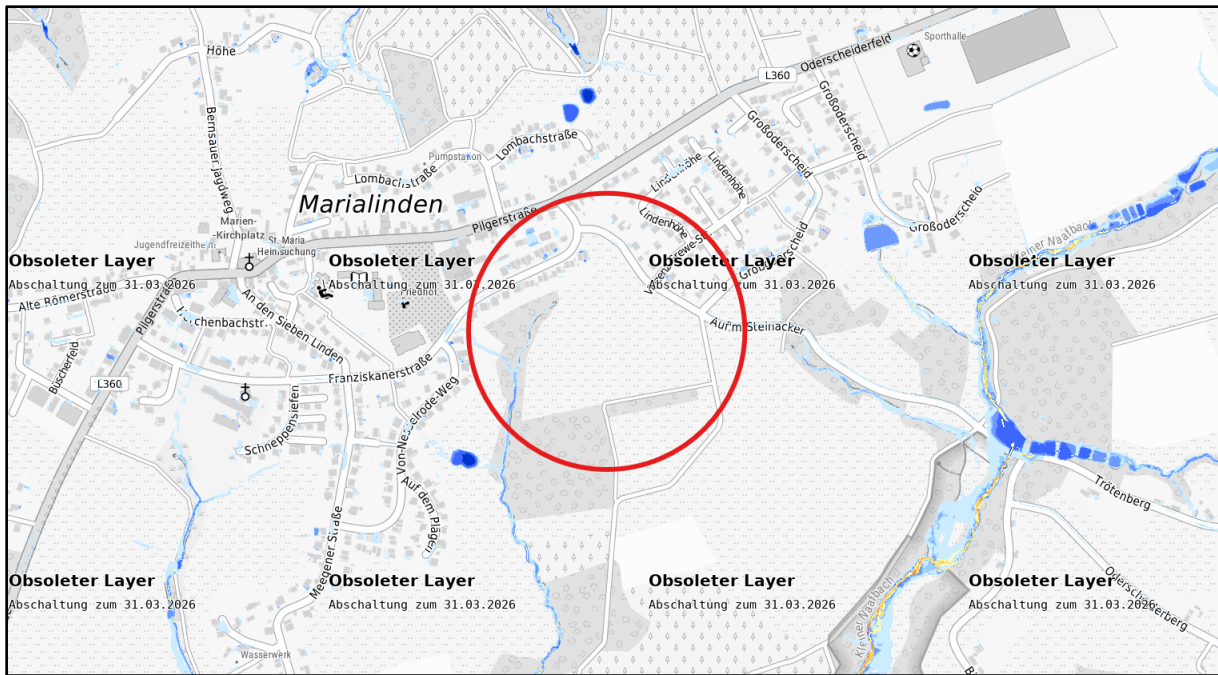


Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte NRW (Quelle: GEOportal NRW)

4.5 Flächennutzungsplan

Der kurz vor der Genehmigung stehende neue Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dar (siehe Abb. 6). Die Flächen im Südwesten sind im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Hier sind lediglich Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Wohnbebauung ist vollständig innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche geplant. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

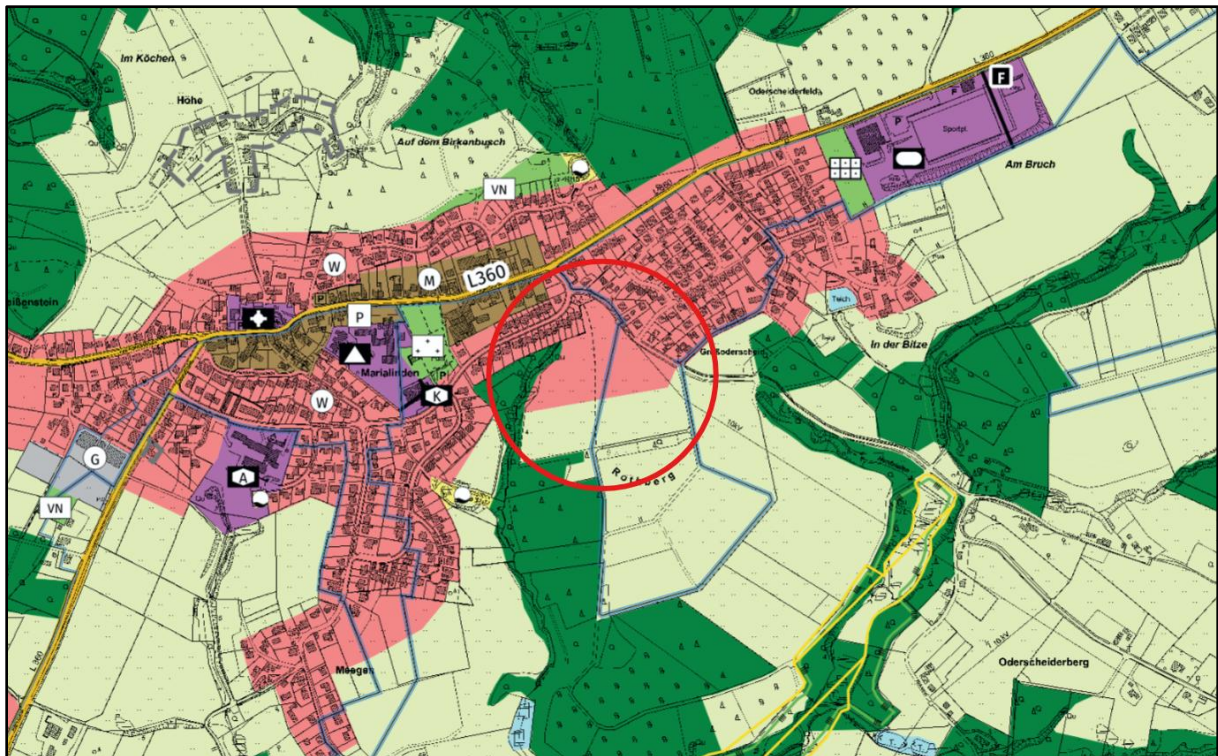


Abbildung 6: Flächennutzungsplan 2024 (Quelle: Stadt Overath)

4.6 Planungsrecht/ Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Plangebietsfläche ist aufgrund der Verortung am Ortsrand als Außenbereich gemäß § 35 zu bewerten. Zur Schaffung des verbindlichen Planungsrechts für die geplante Wohnbebauung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5 Bestandssituation

5.1 Bebauung und Nutzung

Der Großteil des Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte, flach bewachsene Fläche dar. Die Fläche weist keine Bebauung oder sonstige bauliche Strukturen auf. Im nördlichen Bereich an der Kreuzung der Straße „Auf’m Steinacker“ und der Franziskanerstraße ist auf einer städtischen Fläche Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Zudem befinden sich hier ein kleines Wegekreuz (Denkmal) sowie Kleiderspenden- und Glascontainer.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet jedoch unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung an. Entlang der Straße „Auf’m Steinacker“ erstrecken sich in erster Linie freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Wohngebäude sind überwiegend mit Satteldächern ausgebaut. Entlang der Franziskanerstraße erstrecken sich ausschließlich Doppelhäuser mit giebelständigen Satteldächern. Die Gebäude beider Straßen sind überwiegend mit zwei Vollgeschossen ausgebildet.

Südlich des Plangebietes grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Westlich erstrecken sich in einem Abstand von 5,0 bis 20,0 m Gehölzflächen, die den weiter westlich fließenden Siefen begleiten.

5.2 Topographie

Das Gelände fällt von der Straße „Auf'm Steinacker“ in Richtung Westen von etwa 250,0 m ü. NHN auf etwa 230,0 m ü. NHN ab. Zwischen dem höchsten Punkt an der Straße und dem niedrigsten Punkt im Bereich des Siefens im Westen beträgt der Höhenunterschied ca. 20,0 m.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die beiden Wohnstraßen „Auf'm Steinacker“ und Franziskanerstraße erschlossen. Diese stellen eine Verbindung zu der als Landesstraße klassifizierten Pilgerstraße (L 360) her. Das Plangebiet ist dementsprechend mittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. In ca. 3,5 km Entfernung gelangt man zur als Bundesstraße 484 klassifizierte Kölner Straße, von der aus man die Bundesautobahn A 4 erreicht. Das Ortszentrum von Overath ist mit dem Pkw in ca. 7 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die 400 m entfernte Haltestelle „Overath Marialinden Schule“, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anbindet. Über die dort verkehrenden Buslinien 594, 419 und SB54 ist der Bahnhof von Overath in 8 bzw. 13 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie über eine für den ländlichen Raum angemessene ÖPNV-Anbindung.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauung und Nutzung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Bildung von insgesamt 44 Wohngrundstücken vor. Im Norden ist mit der Errichtung von fünf Reihenhäuser eine etwas dichtere Bebauung geplant. Entlang der Straße „Auf'm Steinacker“ sollen straßenbegleitend als Fortsetzung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Bebauung zehn Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Im Quartiersinneren sind sechs weitere Grundstücke für eine Doppelhausbebauung geplant. Darüber hinaus sind zwei Grundstücke für die Errichtung von insgesamt drei Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten vorgesehen. Am südlichen und westlichen Rand des Wohngebietes ist am neuen Siedlungsrand mit der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern eine lockere Bebauung geplant. Dadurch wird ein verträglicher Übergang zwischen Siedlungsfläche und freie Landschaft geschaffen. Alle Wohngebäude sind mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss oder einem zurückspringenden Nicht-Vollgeschoss geplant.

Durch den geplanten Mix aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern wird eine insgesamt für den ländlichen Raum entsprechend flächeneffiziente Ausnutzung der Grundstücke erreicht, die dennoch die bestehende Bautypologie in Marialinden aufgreift.

Gemäß § 42a der BauO NRW i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht (SAN-VO NRW) werden mindestens 30 % der Dachfläche der geplanten Gebäude mit Photovoltaikanlagen bedeckt. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der Nutzung fossiler Energieträger i. V. m. einer CO₂-Reduktion im Sinne des Klimaschutzes geleistet.

6.2 Erschließung

Die Anbindung des neuen Quartiers kann über die Straße „Auf'm Steinacker“ erfolgen, die bereits die erste Grundstücksreihe direkt erschließen soll. Auf Höhe der Einmündung der Vinzenz-Grewe-Straße führt eine neu geplante 7,0 m breite Erschließungsstraße in das Plangebiet, bevor sich diese in zwei Richtungen nach Norden und nach Süden aufteilt und die weiteren Grundstücke als Ringstraße erschließt. Die Planstraße soll im Mischprofil, das heißt ohne bauliche Trennung der Fahrbahn und Gehwege, in einem Querschnitt von 7,0 m hergestellt werden und einen Begegnungsverkehr Pkw-Lkw ermöglichen.

Von der Ringstraße zweigen zwei 5,0 m breite Stichstraßen nach Osten und nach Westen ab, um die am südlichen Rand geplanten Grundstücke zu erschließen.

Die privaten Stellplätze sollen auf den jeweiligen Wohngrundstücken untergebracht werden. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Im Norden sind im Bereich der hier geplanten Reihenhausbauung ca. neun öffentliche Parkplätze vorgesehen, die über eine Stichstraße von der Straße „Auf'm Steinacker“ angefahren werden können. Weitere öffentliche Parkplätze können im Straßenraum der Planstraße untergebracht werden und sollen versetzt angeordnet zu einer Geschwindigkeitsbegrenzung führen. Zwischen der Stichstraße nördlich der geplanten Reihenhausbauung und der Ringerschließung ist ein 4,0 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch als Notzufahrt für Feuer- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann, um im Falle einer Blockierung der Hauptzufahrt eine Rettung bzw. Erschließung der innenliegenden Wohnbauung sicherzustellen.

6.3 Freiraum

Der südwestliche Plangebietsteil angrenzend an den Wald im Westen und die Freiflächen im Süden dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sowie der Herstellung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Am südlichen Rand des neuen Wohngebietes ist zum verträglichen Übergang zur freien Landschaft die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die genaue Beschreibung der im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die im Norden im Bestand wenig genutzte Grünfläche soll zu einem öffentlichen Spielplatz ausgebaut werden, der auch der umliegenden Bestandsbebauung zugutekommen soll.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO zeichnerisch als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren und damit Immissionskonflikte mit der geplanten sowie bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der weitestgehend wohnlich geprägten Umgebung entgegen.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden insgesamt acht Teilgebiete festgesetzt (WA 1 bis WA 8)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ), der Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 60 % fixiert. Die Festsetzung der GRZ sichert demnach auch die Grundannahme zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der geplanten zwei Vollgeschossen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Der Wert von 0,8 liegt unterhalb des Orientierungswerts für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO von 1,2 und trägt der ländlichen Umgebung Rechnung.

Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Neubebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt gilt dabei die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die im Verlauf des weiteren Verfahrens bestimmt und zeichnerisch ergänzt werden. Als obere Bezugspunkte werden die Firsthöhe und die Gebäudeoberkante in den textlichen Festsetzungen eindeutig definiert.

Die festgesetzten Firsthöhen von 11,0 m für geneigte Dächer sowie Gebäudeoberkanten von 10,3 m für Flachdächer ermöglichen jeweils die geplanten Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten um 1,5 m dient der Sicherstellung einer zeitgemäßen und funktionalen Gebäudeausrüstung. Technische Anlagen und Aufbauten, die dem Dach untergeordnet sind, sowie Aufzug- und Treppenhausüberfahrten sind für den ordnungsgemäßen Betrieb, die Barrierefreiheit und die energetische Ausstattung der Gebäude erforderlich. Die zulässige Überschreitung um bis zu 1,5 m ist städtebaulich verträglich, da diese Elemente in ihrer Dimension untergeordnet bleiben und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Gleichzeitig wird so eine flexible und zukunftsorientierte Planung ermöglicht, ohne die grundsätzliche Höhenentwicklung der Bebauung infrage zu stellen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten werden für die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

Die am Rand geplanten freistehenden Einfamilienhäuser werden dabei in bandartigen Baufeldern angeordnet, um eine flexible und anpassungsfähige Bebauungsstruktur sicherzustellen. Dadurch entsteht ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Grundstücksausnutzung und der Gebäudeanordnung sowie eine Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse und architektonischer Konzepte. Für die beispielsweise entlang der Straße „Auf'm Steinacker“ vorgesehenen Doppelhäusern werden einzelne Baufelder festgesetzt, um eine geordnete und städtebaulich

eindeutige Ausbildung der Gebäudepaare sicherzustellen. Durch die eindeutige Zuordnung der Baukörper innerhalb eines gemeinsamen Baufeldes wird gewährleistet, dass die Doppelhaushälften hinsichtlich Lage, Bauflucht und Proportionen aufeinander abgestimmt sind und ein harmonisches Gesamtgebäude entsteht. Um eine geschlossene Bauweise, ein einheitliches Erscheinungsbild und eine klare städtebauliche Kante mit einer durchgehenden Bauflucht zu bilden, werden die Baugrenzen für die Reihenhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes eindeutig festgesetzt. Durch die präzise Festlegung der Baugrenzen wird gewährleistet, dass die einzelnen Hauseinheiten zu einem zusammenhängenden, klar gefassten Baukörper verbunden werden. Für die innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 6 geplanten Mehrfamilienhäuser werden ähnlich wie für die freistehenden Einfamilienhäuser hinsichtlich der Gewährleistung einer flexiblen Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück großzügige Baufenster festgesetzt. Durch die festgesetzte Beschränkung der Gebäude auf eine maximale Gebäudelänge von 22,0 m wird jedoch eine möglichst lockere Bebauung gewährleistet und der Errichtung von zu markanten Baukörpern, die nicht ins ländliche Siedlungsbild passen, vorgebeugt.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer sowie Sonnenschutzeinrichtungen um bis zu 1,6 m zugelassen, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen zur Straße einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchststrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten.

Zur Sicherung der Umsetzung der im städtebaulichen Konzept beschriebenen Bautypologien werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO in den einzelnen Baugebieten die jeweils im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Hausformen festgesetzt. Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans auf möglicherweise geänderte Bedarfe einzugehen, werden im Baugebiet der geplanten Reihenhäuser (WA 1) neben Hausgruppen auch Doppelhäuser zugelassen. Aus demselben Grund werden im Inneren des Wohnquartiers (WA 5) sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

7.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Vorgaben zur Lage von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Garagen als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach sind Stellplätze, Carports und Garagen in den Baugebieten mit Ein-/Zweifamilienhäusern (Teilgebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie in dem Bereich zwischen der Straße und den Baufeldern zulässig. Auf diese Weise bleiben die hinteren Grundstücksflächen frei von Verkehrsbelastungen, wodurch Lärm und Einsichtnahmen reduziert werden und die private Nutzung der Gärten ungestört erfolgen kann und gleichzeitig die private Nutzung der Gartenflächen und die Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet bleibt. Durch die Vorgabe, dass Garagen und Carports seitlich der Hauptgebäude zu errichten sind und von Mindestabständen zur Straße wird das harmonische Einfügung von Garagen und Carports in das Straßenbild gewährleistet und ein geordnetes, städtebaulich klares Siedlungsbild unterstützt.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 6, in denen die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden aufgrund des höheren Bedarfs an privaten Stellplätzen entsprechende unmittelbar in der Nähe der Verkehrsflächen eigenständige Flächen für Stellplätze zeichnerisch vorgegeben, um hier ebenfalls die hinteren Grundstücks-/Gartenbereiche von Stellplätzen freizuhalten. Zusätzlich wird im Teilgebiet WA 6 der Einfahrtsbereich für die Stellplatzfläche verbindliche vorgegeben, um den Verkehr aus dem Quartiersinneren herauszuhalten. Dadurch wird die Wohnqualität in den angrenzenden Bereichen erhöht, die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessert und eine geordnete Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Entlang der an die Stellplatzanlagen der Mehrfamilienhäuser angrenzenden Grundstücksgrenzen werden zum Schutz der Nachbargärten Sichtschutzhecken gepflanzt (vgl. Kapitel 7.8).

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und einer verträglichen Maßstäblichkeit der Bebauung. In den überwiegenden Teilen des Plangebietes werden Ein- und Zweifamilienhäuser wie in der umliegenden Bebauung vorgesehen, wobei grundsätzlich zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, um z. B. die Integration von Einliegerwohnungen zu ermöglichen. In zwei zentral gelegenen Teilgebieten wird ergänzend die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser zugelassen, um eine Mischung der Wohnformen zu erreichen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Durch diese gezielte Steuerung der Wohneinheiten wird eine verträgliche Verkehrsmenge sichergestellt und die städtebauliche Ordnung des Quartiers gewahrt.

7.6 Verkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung des Baugebietes vorgesehene Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der im Norden des Plangebiets geplante Fuß- und Radweg sowie die dort angeordnete Parkplatzfläche werden als Verkehrsflächen mit der jeweils entsprechenden besonderen Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die Funktion dieser Flächen

eindeutig gesichert und ihre Nutzung auf den nicht motorisierten Verkehr bzw. den ruhenden Verkehr ausgerichtet.

7.7 Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen

Um die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen des Untergrundes infolge der Herstellung von Stellplätzen und dazugehörigen Zufahrten auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie auf das Grundwasser zu mindern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Weise herzustellen sind. Die Art des Bodenbelags wird dabei jedoch nicht vorgegeben. Zu den gängigsten Belägen zählen wasserdurchlässige Pflastersteine sowie Rasengittersteine.

7.8 Grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, insbesondere für Kinder und Familien. Sie trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei und schafft eine Verbindung zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Neubaugebiet. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird die dauerhafte Nutzung als Spiel- und Erholungsfläche gewährleistet und ein wichtiger Beitrag zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Quartiersstruktur geleistet.

Pflanzstreifen

Am südlichen Rand des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen schafft eine natürliche Pufferzone zwischen den Bauflächen und den angrenzenden landschaftlichen Flächen, unterstützt die ökologische Durchgrünung, fördert die Biodiversität und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Gleichzeitig sichert der Pflanzstreifen eine optische und funktionale Trennung. Die genaue Ausgestaltung des Pflanzstreifens wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Sichtschutzhecken in den Teilgebieten WA 2 und WA 6

Die Festsetzung von Sichtschutzhecken entlang der an die Stellplatzanlagen angrenzenden Grundstücksgrenzen in den Teilgebieten WA 2 und WA 6 dient der Wahrung der Privatsphäre der angrenzenden Gartenbereiche und trägt gleichzeitig zur ästhetischen Eingrünung der Stellplatzflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser bei. Durch die Vorgabe von geschlossenen, standortgerechten Laubgehölzen aus heimischen Arten wird eine ökologisch wertvolle Begrünung sichergestellt, die zur Durchgrünung des Wohngebiets beiträgt und Lebensraum für heimische Tierarten bietet. Es werden konkrete Breiten- und Höhenmaße festgesetzt, die einen

wirksamen Sichtschutz gewährleisten, ohne den Charakter der Umgebung zu beeinträchtigen.

Begrünung Grundstücksflächen

Um eine ansprechende Qualität für die Gestaltung der nicht versiegelten Bereiche der Baugrundstücke zu erzielen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen sind. Dadurch wird vermieden, dass die sich aus der festgesetzten GRZ (vgl. Kapitel 7.2) ergebenden unversiegelten Grundstücksbereiche als ökologisch weniger wertvolle Sukzessionsflächen mit wenig Artenvielfalt darstellen.

7.9 Versorgungsfläche

In zentraler Position im Neubaugebiet und unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine ausreichend große Fläche zur Unterbringung von Versorgungsanlagen wie z.B. einer Transformatorenstation zeichnerisch festgesetzt, um die Versorgung des Neubaugebietes sicherzustellen.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach- und Fassadengestaltung, zu Müllstandorten sowie zu Einfriedungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Festsetzungen lassen für die Bauherren dennoch Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse.

Dachform und -gestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine spezifischen Dachformen festgesetzt, um eine hohe Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Um dennoch ein einheitliches, zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen, wird festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe ausgeführt werden sollen.

Dachausrichtung

Um einem unruhigen Straßenbild vorzubeugen, wird festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Firstrichtung von 90 Grad zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen sind. Dadurch werden in Anlehnung an die Bestandsbebauung entlang

der Franziskanerstraße im Neubaugebiet eine giebelständige Stellung der Gebäude vorgegeben.

Dacheindeckung

Um gestalterische Fehlentwicklungen in Form von optisch zu stark hervortretenden Dächern zu vermeiden und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Neubebauung in Verbindung mit der Nachbarbebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass Dächer nicht mit glänzenden, spiegelnden, reflektierenden oder glasierten Dachziegeln eingedeckt werden dürfen. Die Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau zulässig, um eine einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu sichern. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Fassadengestaltung

Um auch bzgl. der Fassadengestaltung ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialien (grell, reflektierend) ausgeschlossen.

Müllstandorte

Es wird festgesetzt, die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von einsehbaren Standplätzen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines optisch ansprechenden und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung zum öffentlichen Raum hin wird festgesetzt, dass Zäune entlang der öffentlichen Straße nur als offene Zäune, das heißt ohne Sichtschutzbänder u.ä., und nur durch hinterpflanzte Hecken zulässig sind. Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsehbarkeit der Vorgärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Straße auf 1,6 m beschränkt. Für Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen, z.B. zwischen zwei Wohngrundstücken, werden zur Gewährleistung von Gestaltungsfreiheiten keine Vorgaben gemacht.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei werden u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege aufgezeigt, um in der weiteren Planung

Berücksichtigung zu finden. Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf durch Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, v.a. auf einer Grünfläche im Südwesten zu kompensieren. Falls die Eingriffe nicht vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets kompensiert werden können, sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets zu suchen.

8.3 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von neuen Wohnraumflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder wie öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze ist hierbei besonders zu berücksichtigen.

Um den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen Rechnung zu tragen, wird auf der städtischen Fläche im Norden des Plangebiets ein Spielplatz festgesetzt. Die Planung zur genauen Ausgestaltung und Ausstattung dieser Fläche erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens.

Der zu erwartende zusätzliche Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im angrenzenden und näheren Umfeld sind in Folge der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung mit gebiets- als auch umfeldverträglichen Grundstücksnutzungen nicht zu erwarten. Die geplanten Gebäudehöhen fügen sich städtebaulich verträglich in das umgebende städtebauliche Umfeld ein.

8.4 Niederschlagsentwässerung

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es im Plangebiet grundsätzlich zu einer Verringerung der Flächen für die natürliche Versickerung, die Regenrückhaltung und die Grundwasserneubildung. Im Bereich der geplanten Grünfläche im Norden bleiben Teilfunktionen des Bodens (Speicherung, Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser) erhalten.

Das auf den überbauten sowie den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet soll nach Möglichkeit innerhalb der südwestlich geplanten Grünfläche zurückgehalten und versickert werden. Die

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet wurde bereits gutachterlich untersucht¹. Demnach konnte an fünf der sieben untersuchten Bohrpunkte ein Durchlässigkeitsbeiwert festgestellt werden, der nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 für eine Beseitigung von Niederschlagswasser empfohlen wird. Aus Sicht des Gutachters sind die bisherigen Versickerungswerte der Kleinrammbohrungen im Bereich der südwestlich geplanten Grünfläche durch zusätzliche Schurfversickerungen in der angedachten Versickerungsfläche nochmals genauer zu untersuchen, da diese teilweise im unteren Bereich des zulässigen Intervalls der DWA liegen und ggf. eine Versickerung ergänzend mit einem Drosselabfluss in den Siefen in Betracht gezogen werden sollte. Schurfversickerungen ergeben aufgrund der größeren Aufschlussfläche „realistischere“ Durchlässigkeitsbeiwerte und ermöglichen eine genauere Beurteilung der Sickerleistung. Die genaue Art der Versickerung (Versickerung-/ Rückhaltebecken, Rigolen oder Mulden-Rigolen) wird im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt.

8.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter (planungsrelevanter) Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§§ 44, 45 BNatSchG).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebiets und des direkten Umfelds möglicherweise oder konkret vorkommenden planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten zu bewerten und um dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt².

Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans 168 „Auf’m Steinacker“ aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet ist. Es konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgelöst werden.

¹ GEO CONSULT BERATENDE INGENIEURE UND GEOLOGEN: Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit für die Erschließung eines geplanten Bebauungsgebiets in Overath-Marialinden, Auf’m Steinacker. Overath, September 2025.

² INGENIEURBÜRO + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAACKEN: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan 168 „Auf’m Steinacker“ in Overath. Solingen, Februar 2026.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhten Tötungsrisiko,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, infolgedessen deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt bzw. zusätzlich und vorsorglich durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / Fledermauskästen gesichert werden kann (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Vermeidung einzelner Verluste, möglicher baubedingter Störungen etwa während der Fortpflanzungszeit sowie dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist jedoch die Bauzeit auf den Zeitraum außerhalb der gesetzlich geschützten Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) und die Gehölzentnahme in einem besonders winterkalten Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28.02. zu legen, um Tagesquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Falls eine Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar ist, kann z.B. über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder Fledermausverstecke in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vorkommen. Zudem kann durch die geplante Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in vorhandene Gewässer die Beeinträchtigung von Amphibien, insbesondere der vorkommende Feuersalamander, vermieden werden. Diese Maßnahmen betreffen die konkrete Bauausführung und sind demnach als Auflagen in den Baugenehmigungen zu beachten. Für eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Im Textteil des Bebauungsplans wird jedoch auf diese Maßnahmen hingewiesen.

Da das Vorkommen bzw. die Betroffenheit planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung im Zuge der Bauausführung ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht ein. Es ist keine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ erforderlich.

8.6 Verkehr

Durch die geplante Nutzung des bisher unbebauten Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung erhöhen wird. Eine Prognose über die zusätzliche Verkehrsbelastung wird im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt.