

**Gemeinde Elsdorf**

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 99**  
**„Tollhausen, Margarethenstraße“**

### **1. Allgemeines**

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf, sind im Bereich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Margarethenstraße im Ortsteil Tollhausen ca. 1,4 ha bisher baulich nicht genutzte Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für diese Flächen hat der zuständige Ausschuss für Bau und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf am 29.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 99 „Tollhausen, Margarethenstraße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Baugrundstücken - insbesondere aus der ortsansässigen Bevölkerung - entsprochen werden. Die derzeitigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Tollhausen sind ausgeschöpft. Die Einwohnerzahl beträgt heute ca. 225 Personen und zeigte in den vergangenen Jahren durch Abwanderung insbesondere jüngerer Einwohner aufgrund fehlender Baumöglichkeiten eine rückläufige Tendenz.

Die Bevölkerungsentwicklung wäre noch negativer verlaufen, wenn nicht im Rahmen einer Abrundungssatzung, die im Jahre 1997 rechtskräftig geworden ist, im Bereich des Reitweges 8 neue Wohnhäuser entstanden wären.

Die Bezirksplanungsbehörde hat auf Anfrage der Gemeinde bereits mit Schreiben vom 29.01.2001 – Az. 62.6-1.13.04 erklärt, dass diese Flächennutzungsplan-änderung in Tollhausen, die in der Neuaufstellung des FNP Berücksichtigung findet, den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Der Bebauungsplan ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Plan soll nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes Rechtskraft erlangen. Der FNP wurde am 02.07.04 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt und ist seit dem 16.07.04 rechtsverbindlich (ergänzt nach d. Offenlage).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren einschließlich der Verfahrensschritte frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 95 „Tollhausen, Margarethenstraße“ eingeleitet wurde. Um Verwechslungen mit im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die unter der Bezeichnung Nr. 95a, 95b und 95c (Vorrangflächen für Windkraftanlagen) geführt werden, auszuschließen, wurde die Nummerierung in Nr. 99 geändert. Der Offenlegungsbeschluss und der Aufstellungsbeschluss erfolgten bereits unter der neuen Bezeichnung.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan sollen in der Ortslage Tollhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter Berücksichtigung der Vorgaben des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes möglichst kurzfristig Baugrundstücke bereit stellen zu können. Damit soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Nachfrage nach Bauland entsprochen und weiteren Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung entgegengewirkt werden.

## **3. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Tollhausen und ist ca. 1,77 ha groß.

Die Erschließung erfolgt über die Margarethenstraße und den anschließenden Wirtschaftsweg sowie eine Stichstraße mit Wendepplatz im nordöstlichen Planbereich. Gegenüber dem Kinderspielplatz ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche zur Anlage von Parkplätzen vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich des geplanten Wendepplatzes und weiterhin auf der befestigten Fläche des Spielplatzes.

Die geplanten Verkehrsflächen werden beginnend im Bereich des Wohnhauses Margarethenstraße 1a als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Anbindung an die Ortsdurchfahrt im Zuge der Escher Straße (L 278) erfolgt über die Margarethenstraße zwischen den Häusern Escher Straße 8 und 10 und über den Reitweg. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine an sich wünschenswerte Aufweitung der Margarethenstraße im Bereich zwischen den Häusern 8 und 10 nicht möglich und wegen des relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens auch nicht zwingend erforderlich.

Für den westlichen Teil des Plangebietes, der von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben geprägt und durch deren Emissionen (Geruch / Geräusche) in stärkerem Maße vorbelastet ist, wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt. In diesem Dorfgebiet wird die hier nach der Baunutzungsverordnung zulässige Errichtung von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse aus Immissionsgründen ausgeschlossen. Aufgrund der vorgesehenen Grundstückstiefen und -zuschnitte sind hier die übrigen im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen grundsätzlich möglich, jedoch ist die benachbarte vorhandene und geplante

Wohnbebauung zu berücksichtigen, die im östlichen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenze im Dorfgebiet auf 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Im gesamten Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen mit geneigten Dächern und Dachneigungen von 25° - 45°. Durch Festsetzung der max. Traufhöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt. Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass hier am Ortsrand von Tollhausen eine Bebauung entsteht, die dem dörflichen Charakter der Ortslage und der an der Margarethenstraße bereits vorhandenen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung entspricht.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind am Rande der geplanten Bebauung Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den zukünftigen Baugrundstücken bzw. innerhalb von privaten Grünflächen, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt wurden, festgesetzt. Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen östlich angrenzend an den vorhandenen Spielplatz bzw. südlich angrenzend an den Wendeplatz vorgesehen, die ökologisch aufgewertet werden sollen.

Die vorhandene Grünfläche mit Spielplatz, die bisher auch als Festplatz für die Kirmesveranstaltung und das jährlich stattfindende Reiterfest genutzt wird, ist einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsflächen als Spielplatz, Parkanlage und Festplatz ausgewiesen.

Die im Bereich des Spielplatzes vorhandene Umformerstation wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und die Versorgungsfläche weisen nachfolgende Flächengrößen auf:

- |   |     |                      |
|---|-----|----------------------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA)   | ca. | 5.648 m <sup>2</sup> |
| • Dorfgebiet (MD)   | ca. | 4.882 m <sup>2</sup> |
| • öffentliche Grünfläche  | ca. | 2.908 m <sup>2</sup> |
| • private Grünfläche<br>(Fläche zum Schutz, zur Pflege und<br>Entwicklung der Landschaft) | ca. | 1.486 m <sup>2</sup> |
| • Versorgungsfläche (Umformerstation)   | ca. | 43 m <sup>2</sup>    |
| • Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)  | ca. | 91 m <sup>2</sup>    |

#### 4. Immissionsschutz

Im gesamten Plangebiet ist eine Immissionsvorbelastung durch Gerüche und Geräusche eines nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Milchviehhaltung gegeben, der Bestandsschutz genießt. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Durch die Bauberatung der Landwirtschaftskammer Rheinland ist eine Emissionsbetrachtung erstellt worden, nach der zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Hofstelle gem. VDI 3473 ein notwendiger Abstand von 198 m einzuhalten ist. Dabei wurden auch weitere in der Ortslage bestehende Betriebe berücksichtigt. Dieser geforderte Abstand deckt sich mit dem Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998), der in der Bauleitplanung anzuwenden ist und der für einen Betrieb dieser Größe in der Abstandsklasse VI, Nr. 162 aus Gründen des Immissionsschutzes einen Abstand von 200 m zu Wohngebieten vorsieht.

Im Bebauungsplan wurde der entsprechende Abstand zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigt.

In der Emissionsbetrachtung der Landwirtschaftskammer wird festgestellt, dass der Abstand gegenüber einem Dorfgebiet um die Hälfte auf 99 m reduziert werden kann. Im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes ist in einem Abstand von ca. 100 m zu dem landwirtschaftlichen Betrieb MD – Gebiet ausgewiesen, so dass auch hier der erforderliche Mindestabstand eingehalten wird.

In dem geplanten MD werden die in der Regel mit starken Geräusch- und Staubemissionen verbundenen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ausgeschlossen. Alle übrigen in der BauNVO im MD - Gebiet vorgesehenen Nutzungen sind grundsätzlich unter entsprechender Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung zulässig.

Die gesamte Ortslage Tollhausen ist bis auf den bebauten Bereich an der Margarethenstraße / Reitweg im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als gemischte Baufläche ausgewiesen, so dass auch das im Bebauungsplan festgesetzte MD – Gebiet diesem Plankonzept entspricht.

Der vorhandene Spielplatz im Plangebiet ist einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsflächen als Grünfläche mit den Planzeichen Spielplatz, Parkanlage und Festplatz ausgewiesen. Hier sollen auch weiterhin traditionelle Dorffeste und das jährliche Reiterfest abgehalten werden. Diese Feste können zu zeitlich eng begrenzten Beeinträchtigungen der Wohnruhe im angrenzenden Wohngebiet führen. Sie beschränken sich jedoch auf wenige Tage im Jahr, so dass hier das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zum Tragen kommt.

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat sich in Kenntnis der aufgezeigten möglichen Immissionskonflikte im Rahmen der Abwägung für die Ausweisung dieses zusätzlichen Baugebietes am nordöstlichen Ortsrand entschieden. Andere mögliche Erweiterungsflächen wurden im Vorfeld der Planung untersucht. Sie waren jedoch insbesondere aus landschaftspflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht für eine Bebauung geeignet.

## **5. Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 des Rhein - Erftkreises, der hier das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ vorsieht.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält der Landschaftsplan nicht. Von der Planung wird kein FFH – Gebiet betroffen.

Bei den für die vorgesehene bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmenden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen bzw. eine Bewegungsfläche für Pferde ohne besonderen ökologischen Wert.

Trotzdem stellen die zukünftige Bebauung und der Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen einen Eingriff in den Natur und Landschaftshaushalt dar, der auszugleichen ist. Da auf Grund der einfachen Struktur des Plangebietes keine vertiefende, fachwissenschaftliche Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, wurden der Umfang des Eingriffs sowie der erforderliche Ausgleich auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes NRW ermittelt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung beigefügt. Der Ausgleich erfolgt durch ökologische Aufwertung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzung der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden zur Kompensation des Eingriffs bestimmt, der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingt ist. Der Eingriff kann im Bebauungsplan zu etwa 97 % ausgeglichen werden. Der fehlende Ausgleich wird der am Escher Bach im Bereich Neu-Etzweiler im Vorgriff auf zukünftige Ausgleichsmaßnahmen bereits bepflanzten und von der Unteren Landschaftsbehörde anerkannten Fläche zugeordnet.

## **6. Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des in der Ortslage Tollhausen anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindliche Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Elsdorf. Der von der Gemeinde Elsdorf der Bezirksregierung Köln vorgelegte und von dort mit Schreiben vom 25.02.1999 (Az. 54-2-3.1-(3.4)-10-2683-ra) akzeptierte Netzplan für das Einzugsgebiet der Kläranlage Elsdorf erfasst nur einen Teilbereich des zukünftigen Baugebietes. Jedoch sind südlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung des Reitweges Flächen in das Einzugsgebiet einbezogen worden, die auch im neu aufgestellten FNP nicht als Bauflächen ausgewiesen sind und für die keine Bauabsichten bestehen, so dass hier ein Flächentausch erfolgen kann.

Der o.a. Netzplan geht davon aus, dass neben dem Schmutzwasser auch das Regenwasser aus Tollhausen der Kläranlage Elsdorf und dem nachgeschalteten Bodenfilterbecken zugeleitet wird. Unter Ziff. 2.5 der Erläuterungen zur Anzeige des Netzplanes wird festgestellt, dass im Einzugsgebiet der Kläranlage Elsdorf die hydrogeologischen Verhältnisse eine oberflächliche Versickerung über Mulden im Regelfall nicht zulassen. Im Bebauungsplan wird daher keine Festsetzung getroffen, die die Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zwingend vorschreibt. Ein Gewässer, in das das Niederschlagswasser ortsnah eingeleitet werden kann, ist nicht vorhanden.

## **7. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u.a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr UVP-pflichtig bzw. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Da die zulässige Grundfläche mit 5.188 m<sup>2</sup> keinen der Schwellenwerte erreicht, ist weder eine UVP-Prüfung noch eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

## **11. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

Zum Ausbau der Erschließungsanlagen ist entsprechender Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen (Kanal, Straßenausbau, Straßenbeleuchtung) im Plangebiet werden sich voraussichtlich auf ca. 387.000, - €, die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen) auf ca. 21.000, - € belaufen.

In den Kosten für den Kanalausbau ist die Anlage eines entsprechenden Stauraums berücksichtigt, der erforderlich ist, da die Aufnahmefähigkeit des Mischwasserkanals in der Escher Straße für den Anschluss des neuen Baugebietes ohne diese Rückhaltung nicht ausreicht.

Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Hierzu zählen auch die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich soweit er sich auf die Erschließungsanlagen bezieht.

Aufgestellt im Januar 2004  
Ergänzt im Juli 2004

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
Fachbereich IV – Bauen, Planung und Umwelt