

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NUMMER 1.01/3 RUPPICHTEROTH MITTE FÜR DEN BEREICH „ECKE BURGSTRASSE/PFARRGASSE/B478“

(Änderung nach Offenlage in Rotdarstellung)

BEGRÜNDUNG

TEIL 1: STÄDTEBAULICHER TEIL

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.	VERFAHREN	4
3.	PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2	Vorhandene Strukturen	5
3.3	Erschließung	5
4.	PLANVORGABEN	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4.4	Landschaftsplan	7
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6.	PLANINHALTE	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	9
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.4	Erschließung	11
6.5	Ruhender Verkehr.....	11
6.6	Grünplanerische Maßnahmen.....	12
6.7	Immissionsschutz.....	13
6.8	Ver- und Entsorgung	16
6.9	Artenschutzprüfung	16
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	17
7.1	Artenschutz	17
7.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	18
7.3	Wasserschutz.....	18
7.4	Boden.....	18
7.5	Bodendenkmalpflege	18

7.6	Kampfmittelbeseitigung	19
7.7	Externe Ausgleichsmaßnahmen	19
8.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	19
	UMWELTBERICHT	21

TEIL 1: STÄDTEBAULICHER TEIL

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nummer 1.01/3 "Ruppichteroth - Mitte" soll mit der 6. Änderung geändert werden, um innerhalb des Geltungsbereiches eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten, mit einer zum derzeitigen bestehenden Bebauungsplan abweichenden Ausnutzung und Höhe, realisieren zu können.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere auch der Zielstellung gemäß Paragraf 1 a Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Änderung der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten Nutzung, insbesondere unter dem Aspekt des bedarfsgerechten Ausbaus an altersgerechten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Das Gebiet soll eine nachhaltige Aufwertung erfahren, wobei hinsichtlich seiner zentralen Innenstadtlage und die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgegriffen und insbesondere entlang der Bundesstraße 478 (Brölstraße) weiterentwickelt werden.

2. VERFAHREN

Die geplante Bebauung sowie Nutzung entsprechen nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte, sodass eine Änderung dieses Bebauungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ notwendig ist. Das Bebauungsplanverfahren soll im Normalverfahren durchgeführt werden. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der zuständige Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz des Rates der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde parallel durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in der Ortschaft Ruppichteroth - Mitte und umfasst die Flurstücke Nummer 444, 445, 446, 448, 449, 450, 470, 471 und Teile des Flurstückes Nummer 451, Flur 10 sowie die Flurstücke 1476, 1477, 1478, 1479 und 1480, Flur 11, Gemarkung Ruppichteroth.

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Burgstraße, im Osten durch die Pfarrgasse und im Süden durch die B478 begrenzt. An der westlichen Grenze des Gebietes grenzt eine Wohnnutzung an. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist circa 7.900 m² groß.

3.2 Vorhandene Strukturen

Auf dem Grundstück wachsen verschiedene lebensraumtypische Laubbäume sowie Nadelgehölze mit Unterwuchs von Sträuchern, Efeu und Brombeeren. Im Bereich der Pfarrgasse sowie entlang der B478 (öffentlicher Bürgersteig) ist das Grundstück in Teilen asphaltiert und wird als Parkplatzfläche genutzt. Die nördlichen und westlichen Bereiche werden als Rasenfläche gepflegt. Auf dem Grundstück befindet sich ein leerstehendes, ehemals als Möbellager genutztes eingeschossiges Gebäude. Eine verfallene Bruchsteinmauer steht direkt oberhalb des ehemaligen Möbellagers. Das Gebiet wird im Norden durch eine angrenzende denkmalgeschützte Bruchsteinmauer (außerhalb des Plangebietes) eingefasst. Die Bruchsteinmauer wird in der Denkmalliste der Gemeinde Ruppichteroth (Nummer 19 und Nummer 70) geführt. Die Mauer ist sanierungsbedürftig und wird nach Süden durch eine Anschüttung stabilisiert.

Innerhalb des Plangebietes gibt es einen prägnanten Geländeversprung. Das Gebiet fällt von der Burgstraße im Norden bis zur B478 (Brölstraße) im Süden um circa 18,0 Meter ab.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrswege, die Burgstraße im Norden, die Pfarrgasse im Osten und die B478 (Brölstraße) im Süden an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus ist das geplante Vorhaben durch Busse an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Das Gebiet ist über die Haltestelle "Ruppichteroth Denkmal" im Osten und die Haltestelle "Ruppichteroth Post" im Westen der Buslinien 530 und 531 an das Busnetz angeschlossen. Die Haltestellen sind circa 200 Meter beziehungsweise 300 Meter vom Planungsareal entfernt und fußläufig erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung wird über vorhandene Medien gesichert. Im Bereich der Bundesstraße 478 befinden sich ein Mischwasserkanal DN 800.

4. PLANVORGABEN

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth ist die Fläche des Plangebietes in Teilen als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich des Flurstückes Nummer 447, der direkt an die Burgstraße angrenzt ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ dargestellt. Die südlich innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke Nummer 444, 445, 446 und 448 entlang der B478 sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Da die Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes dem geplanten Vorhaben in Teilen entgegenstehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Änderungsbereiches zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Standort zum Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan (Bebauungsplan Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte) setzt für den Änderungsbereich im Norden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, im Süden eine öffentliche Parkplatzfläche sowie in Teilen eine öffentliche Straßenfläche fest. In den übrigen Bereichen ist ein Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ruppichteroth existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 Meter Schutzzone des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets Nummer DE-5110-301 „Brölbach“. Eine Bewertung, ob die Erhaltungsziele des Gebiets in den maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, erfolgte im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021).

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in zwei Bereiche vor. Im Eckbereich Pfarrgasse/B478 auf den Flurstücken Nummer 446, 448, 449, 450 und 470 soll ein Solitärbau mit insgesamt vier Vollgeschossen sowie einem Nicht-Vollgeschoss realisiert werden. Hier ist eine Mischnutzung aus Arztpraxen und Wohnen in den oberen Geschossen vorgesehen. Die geplanten Stellplätze (bis zu 25 Stellplätze) sollen oberirdisch angeordnet werden. Diese liegen nördlich, östlich und südlich des Solitärbaus und sind über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen (Pfarrgasse und B478) erreichbar.

Der restliche Änderungsbereich ist zum Großteil für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen. Im südlichen Bereich entlang der B478 ist eine Blockrandbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss entlang der B478 sind Geschäftsnutzungen zum Beispiel in Form eines Cafés angedacht. Innerhalb des Blockrandes soll, oberhalb der geplanten Tiefgarage, ein begrünter Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. In diesem Bereich ist neben begrünten Freiflächen auch ein Aufenthalts- und Kommunikationsbereich in Form eines eingeschossigen Pavillons geplant.

Im nördlichen Bereich entlang der Burgstraße soll ein Gebäudekörper mit ebenfalls bis zu vier Vollgeschossen entlang der Burgstraße errichtet werden. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse (Geländeversprung) soll sich die bauliche Neuentwicklung in Bezug auf die Höhe an der bestehenden Umgebung orientieren. Die beiden viergeschossigen Gebäudekörper werden durch einen eingeschossigen Verbindungsgang untereinander verbunden werden. Insgesamt sind circa 100 altersgerechte Wohneinheiten geplant.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Tiefgarage sowie die bereits benannten oberirdische Stellplätze im Bereich des Solitärbaus vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt von der B478 aus.

6. PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung beziehungsweise Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, welches ein Gebäudeensemble für eine gemischte Bauweise in Form von Wohnen (altersgerechtes Wohnen) und Arbeiten vorsieht, wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Es sollen Gebäude realisiert werden, die sich städtebaulich in die Nachbarschaft integrieren und eine urbane Nutzung ermöglichen. Daher wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) gemäß Paragraf 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im urbanen Gebiet die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens sowie Anlagen für Verwaltungen gemäß § 6 a Absatz 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf und Verkehrserzeugung) innerhalb der städtebaulichen Konzeption nicht umsetzbar und nicht gewünscht.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO werden alle in einem urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 a Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem eigentlichen Planungsziel nicht entsprechen. Diese Nutzungen könnten insbesondere zur Nachtzeit Besucher anziehen und somit die geplante Wohnnutzung (altersgerechtes Wohnen) stören. Darüber hinaus sind auch diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht umsetzbar.

Es ist vorgesehen dass sich das Planvorhaben in die Nutzungsstruktur des städtebaulichen Umfeldes eingliedert. Aus diesem Grund soll in dem zur B478 (Brölstraße) liegenden Erdgeschossbereich, eine Wohnnutzung gemäß § 6 a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Hierdurch soll vor allem der mischgenutzte Charakter entlang der B478 aufgenommen und sinnvoll fortgeführt werden. In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die vorliegende Planung wird das Baugebiet zu rund 50% mit Gebäuden überbaut. Dies entspricht der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für ein urbanes Gebiet. Zusätzlich zu den Baukörpern werden weitere Flächen durch Zufahrten, Stellplätze, unterirdische Gebäudeteile, Wege, Aufstellflächen der Feuerwehr und sonstige Nebenanlagen baulich in Anspruch genommen beziehungsweise versiegelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher entsprechend der zulässigen Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet wird mit 3,0 festgesetzt. Dies orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Ausgestaltung der Geschossigkeit vor. Die Hauptbaukörper innerhalb des Plangebietes werden mit maximal vier Geschossen festgesetzt. Darüber hinaus werden der Verbindungsgang sowie der zentral gelegene Pavillon mit maximal einem Geschoss festgesetzt. Die festgesetzte maximale Geschossigkeit berücksichtigt hierbei bereits das von Süden nach Norden ansteigende Geländeniveau.

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN). Hierdurch wird für das Solitärgebäude im Kreuzungsbereich Pfarrgasse/B478 ein Nicht-Vollgeschoss ermöglicht sowie eine über die maximal festgesetzte Höhe hinausgehende Entwicklung der übrigen baulichen Anlagen limitiert.

Für den viergeschossigen Solitärebau im Eckbereich Pfarrgasse/B478 wird eine maximale Gebäudehöhe von 185,0 Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von circa 17,0 Meter in Bezug auf die B478. Die viergeschossige Bebauung entlang der B478 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 186,0 Meter über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von circa 18,0 Meter. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in diesem Bereich wird das straßenseitige Erscheinungsbild entlang der B478 planungsrechtlich gesichert.

Die nördlichen Bereiche der Blockrandbebauung werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 190,8 Meter über NHN beziehungsweise 193,2 Meter über NHN festgesetzt. Dies entspricht in Bezug auf das ansteigende Geländeniveau ebenfalls einer baulichen Höhe von circa 18,0 Meter.

Das viergeschossige Gebäude entlang der Burgstraße wird mit einer maximalen Höhe von 198,6 Meter über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von circa 12,0 Meter in Bezug auf die angrenzende Burgstraße.

Die maximale Höhenfestsetzung reagiert in diesem Bereich auf die nördlich an das Plangebiet angrenzende und in der Denkmalliste der Gemeinde Ruppichteroth eingetragene Bruchsteinmauer (Denkmalliste Nr. 19) sowie auf den benachbarten denkmalgeschützten

Gebäudekomplex des ehemaligen Schullandheimes (Denkmalliste Nr. 70) im Wirkungsraum des Vorhabens (Burgstraße 26a und Pfarrgasse 2a). Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind in Bezug auf die angrenzenden Denkmäler nicht zu erwarten. Die festgesetzte Höhenentwicklung wurde im Vorfeld intensiv mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege erörtert und als städtebaulich verträglich beurteilt.

Der eingeschossige Verbindungsgang sowie der eingeschossige Pavillon werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 184,0 Meter über NHN beziehungsweise 176,0 Meter über NHN festgesetzt. Um den geplanten Verbindungsgang hierbei in seiner Größe und Funktionalität innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zu sichern, ist die Aufnahme einer Baulinie in einem Teilbereich erforderlich. Dies wird auch durch den speziellen Grundstückszuschnitt sowie der in diesem Bereich eingetragenen Abstandsflächenbaulast (Baulastenblatt Nummer: 15R/158), begründet. Aufgrund der Gegebenheiten ist die Aufnahme einer Baulinie in Kombination mit einer zwingenden Wandhöhe erforderlich.

Die Wandhöhe wird mit 184,0 m ü. NHN (entspricht einer Höhe von circa 3,0 Meter über dem Gelände) festgesetzt. Hierdurch werden in diesem Bereich keine Abstandsflächen ausgelöst.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern auf den obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Firsthöhe).

Gebäudeteile oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Da ein Teilbereich der IV-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche im Süden oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (B478) liegt, wird für diesen Bereich eine lichte Höhe in NHN festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem die geplante Eingangssituation städtebaulich akzentuiert sowie eine Beeinträchtigung der Verkehrsfläche vermieden. Die lichte Höhe wird mit 183,3 Meter über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von circa 15,0 Meter in Bezug auf die B478 in diesem Bereich. Regelungen hierzu werden im Rahmen eines Gestattungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin getroffen.

Dachaufbauten

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhenull (NHN) dürfen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen und -einrichtungen, Klimaanlage oder sonstigen technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, bis zu einer Höhe von 1,5 Meter überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Diese Festsetzung wird erforderlich, damit die genannten Anlagen über das eigentliche Gebäude hinausragen dürfen. Technische Aufbauten sind nicht zu vermeiden und für moderne Gebäude notwendig.

Allerdings sollen sie städtebaulich nicht oder nur wenig in Erscheinung treten und daher proportional zur Größe von der Außenfassade zurücktreten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen umschlossen und sind so dimensioniert, dass ausreichend Spielraum zur Errichtung der geplanten Gebäude gegeben ist.

Um jedoch auch einen gestalterischen Spielraum in Bezug auf die wohnungsbezogenen Freiräume zum Beispiel in Form von Balkonen, Dächern und/oder Terrasse auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen, werden die folgenden Überschreitungen zugelassen:

- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5 m durch auskragende Balkone und Vordächer.
- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3,0 m durch wohnungsbezogene Terrassen.

6.4 Erschließung

Die Erschließung der geplanten Gebäudekörper wird über die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen, der B478 (Brölstraße) im Süden sowie der Pfarrgasse im Osten erfolgen. Im Norden entlang der Burgstraße wird lediglich eine fußläufige Erschließung vorgesehen. Hierdurch wird auf die bestehende denkmalgeschützte Bruchsteinmauer reagiert.

Entlang der Pfarrgasse im Osten ist eine gemeinsame Zufahrt für die Blockrandbebauung sowie für den Solitärbau im Eckbereich geplant. Die entsprechende Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht (GF-Fläche) zu Gunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Tiefgarage (TGa-Fläche) wird von der B478 angedient. Hierfür wurde im Westen entlang der B478 ein Zu- und Ausfahrtsbereich (Hinweis) in Kombination mit einem Geh- und Fahrrecht (GF-Fläche) zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen.

6.5 Ruhender Verkehr

Für die geplante Nutzung sollen ober- und unterirdische Stellplätze vorgehalten werden.

Um die verbleibenden oberirdischen Freiflächen innerhalb des urbanen Gebietes (MU) nach Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten sollen die erforderlichen Stellplätze zu einem Großteil innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche (TGa) untergebracht werden. Um eine hinreichende Flexibilität für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze des Solitärbaus im Eckbereich Pfarrgasse/B478 zu ermöglichen, sind bis zu 25 oberirdische Stellplätze für Anwohner, Besucher sowie Beschäftigte auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche auf den Flurstücken Nummer 446, 448, 449, 450 und 470, Flur 10, Gemarkung Ruppichteroth zulässig.

Die Stellplätze für die altersgerechte Wohnnutzung werden, wie bereits erwähnt, innerhalb der geplanten Tiefgarage verortet. Nach derzeitigen Planungsstand sind insgesamt circa 134 Stellplätze vorgesehen.

Eine endgültige Entscheidung über die Anzahl der zu errichtenden Pkw-Stellplätze erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

6.6 Grünplanerische Maßnahmen

Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedeutet eine Veränderung des heutigen vorzufindenden Vegetationszustandes. Teile des gewachsenen Vegetationsbestandes werden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen verloren gehen. Um auf diesen Sachverhalt zu reagieren, sollen entsprechende Begrünungsmaßnahmen für das urbane Gebiet festgelegt werden.

Planbedingte Eingriffe sowie Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs erfolgte im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021) für das Bauleitplanverfahren, indem die reale Flächennutzung und Biotoptypenkartierung gemäß Bestandsplan (Karte 1, LFB) (=Bestand) den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie dem Maßnahmenplan (Karte 2; LFB) gegenübergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ein rechnerisches Defizit von insgesamt -39.195 ökologischen Wertpunkten (ÖW) für Eingriffe in Biotope und -8.224 Boden-Wertpunkten (BW) für Eingriffe in den Boden hervorrufen.

Die Kompensation des vorher genannten ökologischen Defizites bei Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte erfolgt über die Zuordnung einer 10.055 m² großen externen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 171 und 172, Flur 005 und den Flurstücken 36 und 75, Flur 006, Gemarkung Winterscheid. Die ökologische Aufwertung nach Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche umfasst 41.655 ökologische Wertpunkte. Die Aufwertung der Bodenfunktion beträgt 7.620 Boden-Wertpunkte (Beschreibung der Maßnahmen siehe Punkt 7.6). Die Kompensation des ökologischen Defizites erfolgt über die Zuordnung von 39.195 ökologischen Wertpunkten sowie der Boden-Wertpunkt (komplementär). Dies wird rechtlich über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ruppichteroth und der Vorhabenträgerin rechtlich gesichert.

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie im Hinblick auf Ökologie und Kleinklima-Verbesserungen soll in Teilbereichen des Planungskonzeptes eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden. Zur Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt die Festsetzung, dass die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (maximal 5 Grad Neigung) der mit maximal I-Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet werden müssen.

Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 30% der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

Begrünung der Tiefgarage (TGa) und des urbanen Gebietes (MU)

Ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation wird für die unterbauten Flächen, wie zum Beispiel der Tiefgarage (TGa), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden festgesetzt, dass diese dauerhaft zu begrünen sind.

Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen des urbanen Gebietes (MU), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

6.7 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Straßen- und Gewerbelärm vorbelastet. Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung (ACCON Köln GmbH, Köln, 2021) erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche (Straßenlärm) sowie die Geräuschsituation der benachbarten gewerblichen Nutzungen beurteilt. Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse zur Gesamtverkehrsgeräuschsituation sowie zur Geräuschsituation durch die gewerbliche Nutzung wurden Anforderungen an den Schallschutz ermittelt. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Plangebiet ein urbanes Gebiet fest.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm (Straße/Schiene/Luft) ist die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“. Die schalltechnischen Orientierungswerte für urbane Gebiete nach DIN 18005 betragen 63 dB(A) am Tag und 45/50 dB(A) in der Nacht.

Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärm im Bebauungsplan-Entwurf ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Gemäß der TA-Lärm sind für urbane Gebiete die Immissionsrichtwerte 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Beurteilungsgrundlage für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den bestehenden Gebäuden bei Neubau und/oder einer wesentlichen Änderung einer bestehenden Straße ist die 16. BImSchV.

Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen, wird im Wesentlichen durch die B478 (Brölstraße) im Süden bestimmt.

Die maximale Geräuschbelastung durch Verkehrslärm liegt bei freier Schallausbreitung im Plangebiet tags bei circa 66 dB(A) an den südlichen geplanten Baugrenzen und fällt bis auf circa 49 dB(A) an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ab und unterschreitet somit die den Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 63 dB(A) im größten Teil des Plangebietes.

Die Belastung zur Nachtzeit liegt zwischen circa 58 dB(A) an den südlichen Baugrenzen und fällt bis auf circa 42 dB(A) an der nördlichen Plangebietsgrenze ab. Nachts wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 50 dB(A) in 2,5 Meter Höhe ab circa 40 Meter und in 8,5 Meter ab circa 50 Meter Höhe Entfernung von der südlichen Plangebietsgrenze unterschritten.

Tags werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im Bereich der südlichen Baugrenzen um bis zu circa 3 dB(A) und nachts um bis zu circa 8 dB(A) überschritten. Bezogen auf die Orientierungswerte ist insgesamt die Nachtzeit ungünstiger als die Tageszeit.

Gewerbelärm

Östlich der Einmündung der Pfarrgasse auf der B478 (Brölstraße) befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Die Anlieferzone liegt an der Pfarrgasse. Zwischen dem Ladengebäude und der Brölstraße liegt der Kundenparkplatz, der sowohl von der Brölstraße als auch von der Pfarrgasse angefahren werden kann.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine gutachterliche Betrachtung beziehungsweise Bestandserfassung des Gewerbebetriebes geführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionspegel (tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)) deutlich unterschritten werden.

Eine Konfliktsituation zwischen der geplanten und vorhandenen Nutzung konnte aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Gesamtlärmbelastung

Die Gesamtlärmbelastung (Verkehr und Gewerbe) liegt im Plangebiet bei freier Schallausbreitung an den südlichen Baugrenzen tags bei circa 66 dB(A) und fällt bis auf circa 50 dB(A) an den nordwestlichen Baugrenzen. Die Belastung zur Nachtzeit liegt zwischen circa 59 dB(A) an den südlichen Baugrenzen und fällt bis auf circa 42 dB(A) an den nordwestlichen Baugrenzen.

Tags werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um bis zu circa 3 dB(A) und nachts um bis zu circa 9 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte für urbane Gebiete (63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Auf die Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels in einzelnen dB-Schritten wird im Bebauungsplan zugunsten der Nachvollziehbarkeit verzichtet. Die differenzierte Darstellung erfolgt ausschließlich im schalltechnischen Gutachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die maßgeblichen Außenlärmpegel keine Funktion.

Aufgrund der Regelung, dass der ungünstigere Beurteilungszeitraum zugrunde gelegt werden soll, wurde als Festsetzung im Bebauungsplan der Nachtzeitraum gewählt. Im Plangebiet ergeben sich bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen Anforderungen an den baulichen gemäß dem Lärmpegelbereich III und V im südlichen Plangebiet im Einwirkungsbereich der B478 (Brölstraße). Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergeben sich jedoch in weiten Teilen des Plangebietes wesentlich günstigere Verhältnisse, da die Eigen- und gegenseitige Abschirmung der Gebäude zu Pegelminderungen führt.

In der Festsetzung des Bebauungsplan werden anlog zur DIN 4109:2018 die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB-Klassen als Lärmpegelbereiche festgesetzt. Eine Minderung dieser Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zulässig, wenn ein niedrigere Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer Außenlärmpegel an den Außenbauteilen schutzwürdiger Räume nachgewiesen werden kann.

Für die zur B478 (Brölstraße) orientierten Fassaden ergeben sich Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich IV für tags genutzte Räume und bis zum Lärmpegelbereich V für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. In der Rechtsprechung sind Dauerschallpegel bis zu 62 dB(A) als hinnehmbar beurteilt worden, da dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. An den südlichen Rändern des Plangebietes treten Pegel

oberhalb von 62 dB(A) auf. Für Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, sind Schallschutzmaßnahmen (beispielsweise transparente Brüstungen, die die übliche Sitzhöhe überragen) erforderlich, um den vorher genannten Beurteilungspegel einzuhalten.

Die Außenbauteile der Südfassaden und teilweise der Ost- und Nordfassaden im Einwirkungsbereich der Brölstraße müssen je nach Lage und Stockwerk die Anforderungen der Lärmpegelbereich III bis V erfüllen. Liegen Fenster von vorwiegend zum Schlafen genutzten Räumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber (Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A)), so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kommunikation) erfolgt über die bestehenden Medien in der Bundesstraße 478.

Im Bereich der Bundesstraße 478 befinden sich ein Mischwasserkanal DN 800. In Abstimmung mit den Gemeindewerken Ruppichteroth sind an diesen sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser anzuschließen. Die entwässerungstechnische Erschließung ist somit gesichert.

Die Löschwasserversorgung (Objektschutz) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

6.9 Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsgebietes, die ein Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ möglich erscheinen lassen, wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2020) für das Änderungsgebiet erstellt, die untersucht, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung geht hervor, dass durch die beabsichtigte Planänderung nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sind zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen zu beachten: Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß Paragraph 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gemäß Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Lichtemissionen sollten auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Es ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (zum Beispiel warmweiße LED-Lampen).

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine vertiefende Betrachtung und Erfassung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Flora-Fauna-Habitat - Vorprüfung

Aufgrund der Nähe zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nummer DE 5110 - 301 „Brölbach“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021). Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das prüfungsrelevante FFH-Gebiet Nr. DE – 5110 – 301 „Brölbach“ durch die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben und der kumulativen Wirkungen anderer Projekte, in seinen maßgeblichen Bestandteilen und Erhaltungszielen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

7.1 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis

zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Absatz 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Lichtemissionen sollten auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Es ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z. B. warmweiße LED-Lampen).

7.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- sowie Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sowie eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal sind zu berücksichtigen bzw. vorgesehen.

7.3 Wasserschutz

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

7.4 Boden

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vergleiche Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Des Weiteren sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens,
- Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Pflanzflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Oberbodens,
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs.

7.5 Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

7.6 Denkmalschutz

Auf die angrenzende in der Denkmalliste eingetragene Bruchsteinmauer (Denkmallisten Nr. 19) sowie auf den im Wirkungsraum liegenden denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Denkmallisten Nr. 70 - Burgstraße 26a und Pfarrgasse 2a) wird hingewiesen.

7.7 Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig. Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschleppen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

7.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich z. B. um die Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsfläche.

Auf den städtischen Grundstücken in der Gemarkung Winterscheid, Flur 005, Flurstück 171 und 172 sowie Flur 006, Flurstück 36 und 75 werden folgenden externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Baugebiet hergestellt (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021):

Entwicklungsmaßnahme eines Eichenbuchwaldes (mit und ohne Verkehrssicherungspflicht) auf insgesamt 6.245 m² der Flurstücke 171 (teilweise), Flur 005 und Flurstücke 36 (teilweise) und 75, Flur 006, Gemarkung Winterscheid.

Natürliche Entwicklung eines Laubwaldes auf 3.810 m² der Flurstücke 172 und 171 (teilweise), Flur 005 und Flurstück 36 (teilweise), Flur 006, Gemarkung Winterscheid.

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme in Bezug auf den Eingriff des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Gemeinde Ruppichteroth entstehen durch die Planung keine Kosten.

Ruppichteroth, **den 12.05.2022**

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt).