

Anlage 1

GEMEINDE ALFTER

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 085 " Olsdorf / Tonnenpütz", Ortslage Alfter

und

Teil 2 Umweltbericht

Stand: 22.06.2005

Überarbeitet: 31.08.2005

Überarbeitet zur 2. öffentlichen Auslegung: 19.01.2006

Mit Änderungen (in Kursiv) aufgrund der Überarbeitung zur 2. Auslegung

GEMEINDE ALFTER
- Planungsamt -

SGP
Architekten + Stadtplaner

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17381
Info@sgp-architekten.de

30.

Punkt 182)

Begründung zur Aufstellung

Stand: 22.06.2005

Überarbeitet: 31.08.2005

überarbeitet zur 2. öffentlichen Auslegung: 19.01.2006

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	2
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Flächennutzungsplan	3
4. Räumliche Gestaltung und Erschließung	3
5. Baustruktur	4
6. Belange von Natur und Landschaft	5
7. Umweltbericht / Umweltprüfung	6
8. Technische Einzelbelange	7
8.1 Straßenerschließung	7
8.2 Entwässerung	9
8.3 Technische Versorgung	9
9. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	10
10. Sicherung der Gestaltungsabsichten	10
11. Kosten und Finanzierung	11
II. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen	12
A. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB	12
B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW	18
C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	20
Teil 2 Umweltbericht	22
Anlagen Pflanzenlisten I bis VI	38

b.w.

- 31 -

Gemeinde Alfter Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz", Ortslage Alfter

Begründung zur Aufstellung

Stand: 22.06.2005

überarbeitet: 31.08.2005

überarbeitet zur 2. öffentlichen Auslegung: 19.01.2006

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits im Jahr 1987 hat das Planungsamt des Rhein-Sieg-Kreises einen Verkehrsplan zur Entlastung des Ortskerns Alfter erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch Ergänzungen des Netzes die Ziel- und Quellverkehrsströme besser verteilen können, insbesondere aber der Durchgangsverkehr zu und von neuen Baugebieten auf die übergeordneten Straßen besser geleitet wird. Der die Ortslage Alfter belastende Durchgangsverkehr soll durch die geplante Netzerweiterung vermindert werden.

Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Alfter am 14.07.1987 beschlossen, die vorgeschlagenen Netzkonzepte bei den gemeindlichen Planungen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Straße Birrekoven wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 029 der Anschluss einer neuen Straße festgesetzt, die südlich um den Ortsteil herumführt und an die L 113 Gleysdorfer Weg anschließen soll. Der westlich anschließende Bebauungsplan Nr. 083 führt diese südliche Verbindung von Alfter weiter bis zur Kreisstraße K 5 "Bonner Weg".

Um die innerörtliche Verbindung zwischen Birrekoven und Gleysdorfer Weg realisieren zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 072 "Auf der Mierbache" aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 049 "Auf der Bitze" ist es, die Erschließungsverbindung zwischen Steinergerasse und Tonnenpütz zu schaffen.

Die weitere Vernetzung zwischen den hangaufwärts führenden Straßen nach Norden hier zwischen Tonnenpütz und Olsdorf soll durch den Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" planungsrechtlich sichergestellt und damit die vorhandene Planungslücke geschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 085 erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung im Planungsausschuss am 25.11.2004. Damit gilt das Baugesetzbuch in der zuletzt geänderten Fassung vom 24. Juli 2004 (BGBl. S. 1359) und enthält als gesonderten Teil 2 entsprechend § 2a einen Umweltbericht.

Auf Grund in den letzten Jahren geklärter Eigentumsverhältnisse ist eine Umsetzung der Planungsziele in diesem Bereich jetzt möglich. Allerdings muss dabei Rücksicht genommen werden auf besondere Grundstückssituationen und Eigentumsverhältnisse.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke zwischen Olsdorf und Tonnenpütz, im Norden angrenzend an die Bebauung im Bereich "Am Pützberg".

Im Nordwestbereich des Bebauungsplangebietes überdeckt der Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg", Erstaufstellung und schließt hier an die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85 "Olsdorf / Tonnenpütz" wird der Bebauungsplan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg" in dem überdeckten Teilbereich aufgehoben.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha. Es wird derzeit im Wesentlichen als Ackerfläche und als Brachland genutzt.

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan und im städtebaulichen Entwurf, die dieser Begründung als Anlage beiliegen, dargestellt.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche und Dorfgebiet dar und kennzeichnet durch Symbol eine Stelle als Spielplatz.

Der Bebauungsplan wird aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Räumliche Gestaltung und Erschließung

Vorgesehen ist es, durch neue Erschließungsstraßen Grundstücke für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie in Form kleiner Hausgruppen zu erschließen. Die Grundstücksgrößen passen sich mit ca. 250 bis über 600 m² Fläche in die vorhandene Situation ein und bilden großzügige Gartengrundstücke.

Ein zentraler Grünzug soll im Verlauf der signifikanten Nord-Süd-Geländemulde als Spielbereich und als allgemeiner öffentlicher Freiraum im Sinne eines Quartierparks genutzt werden.

Das Gebiet zwischen der Straße Tonnenpütz und dem geplanten Grünzug soll im Mischsystem über den vorhandenen Kanal im Bereich Tonnenpütz entwässert werden. Die restlichen Gebiete entwässern im Trennsystem mit Anschluss an vorhandene Kanäle in der Straße Am Pützberg. Eine geregelte Entsorgung dieses Gebietes kann somit sichergestellt werden.

Zur Erschließung des Gebietes sind die unter Ziff. A.1 beschriebene Verbindungsstraße zwischen den Straßen Tonnenpütz mit Anschluss an den B-Planbereich Nr. 49 "Auf der Bitze" und Olsdorf mit Anschluss an den B-Plan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg", 1. Änderung sowie eine weitere Erschließungsschleife, die ebenfalls im Nordwesten des Plangebietes an

- 32 -

die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg" festgesetzte Straßeneinmündung anschließt, vorgesehen. Zur weiteren Erschließung einzelner kleiner Hausgruppen werden drei kurze Stichstraßen erforderlich. Fußwegeverbindungen binden das Gebiet in die Wegestruktur des Ortes ein.

Entlang dieser Erschließungsstraßen werden beidseitig straßenbegleitend Einfamilienhäuser angeordnet, so dass die öffentlichen Erschließungen räumlich betont werden und dadurch Ihre räumliche Struktur erhalten. Durch die geschwungene Straßenführung entstehen organische Strukturen, die den dörflichen Siedlungscharakter am Ortsrandbereich Alfter betonen.

5. Baustruktur

Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in kurzen Zeilen im Bereich Tonnenpütz, alle Haustypen in geringer Verdichtung mit großzügigen Gartengrundstücken, die nach Westen, Süden oder zu der inneren Grünfläche ausgerichtet sind.

Im Vorentwurf wurden zwei Varianten diskutiert mit unterschiedlichen Ansätzen bezüglich der Verteilung der Haustypen.

Aus dieser Diskussion wurde eine Variante mit insgesamt 52 Einfamilienhäusern entwickelt.

Gegenüber den im Vorverfahren diskutierten Varianten ergibt das Konzept, das dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde liegt, folgende Vorteile:

- geringere bauliche Dichte im Siedlungsrandbereich der Ortslage
- qualitätsvolle größere Gartengrundstücke
- weniger Wohneinheiten, d. h. auch weniger Quellverkehr
- kleinere Grundstücke der inneren öffentlichen Grünfläche zugeordnet für familienge-rechtes Wohnen
- Grundstücke vorrangig mit Süd- und Südwestausrichtung.

Entlang der Straße Tonnenpütz wird eine straßenbegleitende Bebauung als Einzelhäuser, Doppelhäuser und kurze Reihen vorgesehen, die der übrigen Bebauung entlang dieser Straße entspricht. Bis zu der im Norden anschließenden Bebauung werden so insgesamt 16 Häuser entwickelt (6 Einzelhäuser, 2 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäuser).

Um im übrigen Plangebiet großzügigere Grundstücke mit großen Gärten zu ermöglichen, werden 30 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften, also zusammen 36 Einfamilienhäuser geplant. Die Häuser werden beidseits entlang der Erschließungsstraßen errichtet. An den kurzen Erschließungstischen entstehen kleine Hausgruppen.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von neuen Wohneinheiten vorrangig als Einzel- und Doppelhäuser vor.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dem aktuellen Bedarf an diesen Bau- und Wohnformen in dem innerörtlichen Bereich gerecht zu werden. Durch große Gartenbereiche, die im Regelfall nach Westen und Südwesten und zu der inneren Grünfläche ausgerichtet sind, ergeben sich hohe Wohnqualitäten.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen 1-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächenzahl GRZ = 0,3 fest.

Nur die Baugebiete entlang der Straße Tonnenpütz sowie an der Straße Olsdorf und im Übergang zur südwestlichen Anbindung an die Straße Olsdorf werden mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 als bis 2-geschossig bebaubar festgesetzt, um hier die Bebauung in die Baustruktur der anschließenden bestehenden Gebiete einzubinden.

Bei den 2-geschossig festgesetzten Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – in der Mitte der Fassade gemessen – darf nicht mehr als 0,5 m über der Gehweghinterkante liegen. Sofern das Erdgeschoss hangseitig hierdurch tiefer als das Gelände läge, ist eine Anhebung der Erdgeschosshöhe bis auf das natürliche Gelände zulässig.

Die Gesamthöhe der 1-geschossigen Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf nicht mehr als 8,5 m betragen, 2-geschossige Gebäude dürfen eine Firsthöhe bis 10,5 m aufweisen.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Gebäude nicht überhöht durch zu hohe Sockel oder Drempel errichtet werden und damit das Ortsbild stören.

Da das Maß der baulichen Nutzung bei der 1-geschossig festgesetzten Bebauung unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung liegen, zeigt sich auch hier die besondere Qualität der geplanten Bebauung mit großzügigen Gartengrundstücken. Neben dem situationsgerechten Einfügen in die Bebauungssilhouette durch die Festsetzung der Höhen werden als weitere Sicherungsinstrument für die gewünschte aufgelockerte Baustruktur die Baufelder bis auf die am Tonnenpütz angrenzenden Grundstücke als nur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar festgesetzt. Auf diese Weise werden übergroße Gebäudebreiten vermieden. Durch die gegenüber den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung niedrigeren Werte der zulässigen baulichen Nutzung werden übermäßige Bodenversiegelungen vermieden. Neben der Vermeidung zu hoher Bodenversiegelung steht hier auch das Nachbarnschutzargument im Vordergrund.

6. Belange von Natur und Landschaft

Im Bereich der bestehenden Geländemulde wird eine großzügige, zwischen 15 m und 35 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient einerseits der Erhaltung des vorhandenen natürlichen Geländeverlaufes mit den daraus entwickelten Grünstrukturen, andererseits dient sie der Aufnahme von Spielbereichen und im ökologischen Sinn der Ausgleichsfunktion.

Da diese in Nord-Südrichtung verlaufende öffentliche Grünfläche prägend und identifikationsbildend für das Plangebiet und diesen Siedlungsbereich der Ortslage Alfter ist, wird derzeit auch eine Teilnutzung als Skulpturenpark diskutiert. Arbeiten der Alanus-Hochschule könnten hier ausgestellt und in die Landschaft und den Ortsteil einbezogen präsentiert werden. Diese besondere Art der Nutzung kann jedoch nicht im verbindlichen Bauleitplan fest-

b.w.

gesetzt werden und wird deshalb bei der weiteren Realisierung geprüft und ggf. in das Grünkonzept integriert.

Innerhalb dieser Fläche sind in Abstimmung mit den genannten Funktionen Wege möglich, so dass die fußläufige direkte Verbindung vom Tonnenpütz im Süden bis zur Straße Am Pützberg im Norden sichergestellt ist und somit auch die traditionelle Fußwegeverbindung aus der Landschaft am Ortsrand Alfter in Richtung Uhlgasse und innerem Ortsbereich wieder herstellt.

Zwar verbindet ein schmaler Privater Weg diese öffentliche Grünfläche mit den Freiflächen am Ortsrand, zur Sicherung einer qualitativvollen Grünvernetzung wird im südlichen Teil zusätzlich eine öffentliche Grünfläche entlang der neuen Erschließungsspanne festgesetzt.

Zum Bebauungsplan ist nach den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutz- und Landschaftsrechtes ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (LFB) worden.

In dem Fachbeitrag ist zunächst die ökologische Wertigkeit des Plangebietes in seinem heutigen Zustand vor der Umsetzung der Planung ermittelt (Bestandserfassung und Bewertung). Dabei sind die Faktoren Geologie, Böden, Grundwasser, Klima, Oberflächenwasser, Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotopotenzial, Orts- und Landschaftsbild / Erholung erfasst. Die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen in Natur und Landschaft sind nach den einzelnen Faktoren beschrieben und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Im Zusammenwirken mit der städtebaulichen Planung wurden sodann Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffes bestimmt, die - soweit möglich - in Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.09.2005 wurde in diesem Zusammenhang in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis über die Kostenaufteilung der Ausgleichskosten, aufgeteilt nach Eingriffen auf öffentlichen und privaten Flächen, eingefügt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Flächenanteil von 10,29 % an dem Ausgleich zu beteiligen. Dies entspricht 10.877 Wertpunkten.

Der Ausgleich des Eingriffsdefizits erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

Um später den ökologischen Ausgleich nach dem Ökokonto durchführen zu können, jeder Wertpunkt hat einen festen Wert nach dem Ökokonto, wurde der Hinweis in den Textteil aufgenommen.

7. Umweltbericht / Umweltprüfung

Nach § 2 a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Entsprechend der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Aussenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn "die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² bis 100.000 m² beträgt. Dies ist hier bei weitem nicht der Fall.

Gemäß den Berechnungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden grob geschätzt ca. 9.000 m² Grundfläche bebaut. Dieses liegt deutlich weit unter dem angegebenen Wert von 20.000 m².

Da die Größen bei dem gegebenen Vorhaben, also bei weitem nicht erreicht werden, wird von einer solchen Prüfung abgesehen.

Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" UVP / Anlagen wird gemäß Nr. 14.3 bis 14.6 eine UVP nur beim Bau einer Bundesautobahn oder Bundesstraße erforderlich. Da jedoch nur innerörtliche Erschließungsstraßen vorgesehen werden, entfallen diese nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben.

Auch wenn damit von einer förmlichen UVP abgesehen wird, werden die Umwelt-relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren überprüft und in das Verfahren durch den gesonderten Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB einbezogen (siehe hierzu Teil 2 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 085).

Durch das in der Begründung zum Bebauungsplan und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter erläuterte Vorhaben werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen.

8. Technische Einzelbelange

8.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung besteht aus einer Spange als wesentliche Erschließungsstraße zwischen Tonnenpütz und Olsdorf.

Sie wird insgesamt 8,5 m breit ausgebaut wobei das Trennungsprinzip mit 5,5 m Fahrbahn (Asphaltbeton) und begleitenden jeweils 1,5 m breiten Gehwegen (Betonpflaster) vorgesehen ist.

Im südlichen Bereich weitet sich die Verkehrsfläche um 5,0 m auf 13,0 m auf, um hier 10 öffentliche Stellplätze unterzubringen. Im nördlichen Teil werden durch Aufweitung der Verkehrsflächen um 2,0 m öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit einer möglichst günstigen Verkehrslösung bei dem Kreuzungsbauwerk Tonnenpütz, Professor-Hippchen Straße und der neuen Erschließungsspanne wurde auch eine Kreisverkehrslösung diskutiert. Kreisverkehrsanlagen dienen im Regelfall der Verknüpfung mehrerer gleichrangiger Straßen und nicht der Verkehrslenkung. Im vorliegenden Fall soll jedoch der Verkehr nicht auf die Straße Tonnenpütz gelenkt werden, sondern auf die neue Erschließungsstraße durch das Baugebiet "Auf der Bitze" nach Süden. Eine mögliche Zurückstufung der Straße Tonnenpütz zur Verkehrsreduzierung in diesem Bereich würde eine Kreisverkehrslösung verhindern.

Eine Kreisverkehrslösung würde zudem in den Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes Nr. 049 "Auf der Bitze" eingreifen.

-34-

Aus diesen städtebaulichen Gründen wird ein Kreuzungsbauwerk mit Anschluss an die vorhandenen und planungsrechtlich fixierten Straßen im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Straßenschleife zwischen der neuen Erschließungsspanne und der Straße Olsdorf mit Anschluss im Nordwesten wird mit 5,5 m breiter Fahrbahn und einseitigem 1,50 m breiten Fußweg auf der Ostseite vorgesehen. Im nördlichen Teil weitet sich die Verkehrsfläche um 2,50 m auf; um hier als Längsparkstreifen öffentliche Stellplätze vorsehen zu können.

Auf diese Weise werden ca. 30 öffentliche Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Dieses bedeutet bei den 52 geplanten Einfamilienhäusern, dass ein Quotient von 50 % weit überschritten wird. Da je Grundstück im Bauwuch mindestens zwei Stellplätze auf privatem Grundstück vorgesehen werden, wird der erforderliche Stellplatzbedarf sehr gut abgedeckt.

Hierzu trägt auch die Textliche Festsetzung Ziffer 1.5.5 bei, die festsetzt, dass bei Einzel- und Doppelhäusern je Haus mindestens zwei Stellplätze festgelegt sind. Hierbei wird ein Doppelhaus als zwei aneinander gebaute Häuser gewertet, für jede Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze nachzuweisen, d. h. z. B. Garage mit davor angeordnetem Stellplatz oder ein zusätzlicher anders untergebrachter Stellplatz.

Gemäß § 51 VV BauO NRW ist bei der Bemessung notwendiger Stellplätze von den örtlichen Verkehrsverhältnissen auszugehen. Da das Plangebiet nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erfasst wird, ist ein vermehrter PKW-Nutzungsbedarf zu erwarten. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 600 m und der nächstgelegene Bahnhaltepunkt liegt ca. 1.500 m vom Plangebiet entfernt. Bereits im Vorfeld wurde deshalb die Anzahl der nachweisbaren Stellplätze im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abwägung in den politischen Gremien in der Art diskutiert, dass bei den Einzel- und Doppelhäusern jeweils zwei Stellplätze als erforderlich angesehen werden. Zur Klarstellung dieser Planungsabsicht wurde die Textliche Festsetzung Nr. 1.5.5 – wie oben erläutert – in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich bei der Festsetzung also nicht um eine Änderung sondern eine Klarstellung und Absicherung der Planungsabsicht, um zu verhindern, dass kein Parksuchverkehr auf andere Grundstücke und Straßen abgedrängt wird. Um dieses zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auch fest, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet allgemein zulässig sind.

Die kurzen Stichstraßen werden im Mischungsprinzip, allerdings wegen der geringen Bedeutung nur 4,5 m breit, ausgebaut. Die kleinen Wendemöglichkeiten an den Enden der ca. 35,0 m langen Stiche sind so dimensioniert, dass PKW durch einmaliges Zurücksetzen hier wenden können. Um Problemen der Entsorgung vorzubeugen, werden an den Einmündungen der Stiche Standorte für die Aufstellung von Müllbehältern am Abfahrttag festgesetzt.

Die kurzen Fuß- und Radwege werden im Regelfall 2,50 m und 3,0 m breit im Plan festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von ursprünglich 2,00 m festgesetzt. Dieser wurde durch Beschluss des Rates in der Sitzung am 29.09.2005 auf 2,50 m aufgeweitet.

In dieser Sitzung hat der Rat ebenfalls beschlossen, den Einmündungsbereich des Fuß- und Radweges im nordöstlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Straße „Am Pützberg“ aufzuweiten.

Beide Änderungen wurden in den Plan eingeführt, um gemeindlichen Fahrzeugen das Befahren der Wege zur Durchführung von Reparatur- oder Unterhaltungsarbeiten an den Wegen, der Beleuchtung bzw. auf der Grünfläche zu ermöglichen.

8.2 Entwässerung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. Trennkanalisation am Pützberg ist vorgesehen.

Das Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht in den Untergrund versickern.

Zur Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am unmittelbaren Projektstandort wurde ein Gutachten erstellt, das auch die Voraussetzung für die Versickerung nach § 51 a LWG darstellt (Rumi, Knüpfer & Kania, Geohydrologische Beurteilung, 27.04.2005). Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass ein technisch und wirtschaftlich vertretbarer Bau von Versickerungseinrichtungen und eine ordnungsgemäße und einwandfreie Funktion von Anlagen aus gutachterlicher Sicht nicht gegeben sind. Die anstehenden Bodenschichten weisen eine Durchlässigkeit jenseits der Anforderungen von § 51a LWG und Arbeitsblatt DWA-A 138 auf.

Das Niederschlagswasser kann aber in Zisternen gesammelt werden, die einen Überlauf mit Anschluss an die Kanalisation erhalten.

Zur Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereich handelt. Die entsprechende Bebauung wurde in den Entwässerungskonzepten der Gemeinde und bei der Aufnahmekapazität der anschließenden Entsorgungskanäle berücksichtigt. Es kann deshalb problemlos an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Anschlüsse in die vorhandenen Kanalsysteme.

8.3 Technische Versorgung

Eine Erschließung der Bauvorhaben im Plangebiet mit Trinkwasser und Erdgas kann durch Anbindungen an die vorhandenen Leitungen im Tonnenpütz und Olsdorf erfolgen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs werden 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt. Die Leitungen werden im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet.

b.w.

Die Straßen werden so ausgebaut, dass sie für 3-achsige Müllgroßraumfahrzeuge befahrbar sind. Da die kurzen Straßenstiche keine entsprechende Wendemöglichkeit aufweisen, werden hier an den Einmündungen Müll-Sammelstellen für Mülltonnen am Entleerungstag festgesetzt.

9. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Direkt nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" liegt das denkmalgeschützte Haus Tonnenpütz Nr. 24. Um die Sicht auf dieses auf der Baugrenze errichtete Gebäude zu erhalten, sieht der Bebauungsplan einen Abstand der Baugrenze von 6,0 m vor. In diesem seitlichen Abstand ist zum Gebäude Tonnenpütz Nr. 24 hin eine 3,0 m breite Fläche von Bebauung einschließlich Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen freizuhalten.

Auf diese Weise wird neben den bauordnungsrechtlichen Belangen auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Obwohl keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, können solche nicht ausgeschlossen werden. Es muss berücksichtigt werden, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen bisher keine systematische Ermittlung des archäologischen Potentials durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird deshalb der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

Auf diese Weise sollen aufgefundenen Bodendenkmäler gesichert werden.

10. Sicherung der Gestaltungsabsichten

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen ein angenehmes und individuell gestaltetes Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden baugestalterische Möglichkeiten genutzt, die die BauO NRW hierfür bereithält.

So werden die Kriterien der Dachgestaltung (Form und Neigungsgrad) ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vorgartenflächen und für Einfriedungen – beides, ohne das dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen.

Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend in den einzelnen Wohn- und Nutzungsbereichen auswirken und zu einer jeweils charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

Die Absicherung der Gestaltungsabsichten erfolgt im Bebauungsplan dadurch, dass örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONRW gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW in den Plan als Festsetzungen aufgenommen werden.

11. Kosten und Finanzierung

Die Maßnahmen werden durch einen Bauträger durchgeführt.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Realisierung werden durch den Bauträger übernommen. Die Gemeinde schließt hierzu mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag ab.

-36-

II. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

A. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB

1. Festsetzungen

Erläuterungen und Begründungen

Zeichnerische Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, was dem angestrebten Gebietscharakter entspricht. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden im Übergang zur vorhandenen Bebauung Nutzungen ermöglicht, ohne dass der wohnliche Charakter verloren geht.

Textliche Festsetzungen

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der wohnliche Charakter des Gebietes steht im Vordergrund. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gebieten nicht zugelassen.

1.1.2 In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Die Festsetzung soll dazu beitragen eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Eigenheimen zu sichern. Dabei soll die typische kleinteilige Baustruktur der näheren Umgebung Berücksichtigung finden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind in Abschnitt I unter Ziff. 5 erläutert und begründet.

Textliche Festsetzungen

1.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – in der Mitte der Fassade gemessen – darf nicht mehr als 0,5 m über der Gehweghinterkante liegen. Sofern das Erdgeschoss hangseits hierdurch tiefer als das Gelände liegt, ist eine Anhebung der Erdgeschosshöhe

Die Festsetzungen der rechnerischen Ermittlung der sogenannten Sockelhöhe stellen sicher, dass durch die Ausnutzung von Geländegefällen und durch Aufschüttungen keine gegenüber der Nachbarbebauung überhöhten Gebäude errichtet werden.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungs-

bis auf das natürliche Gelände zulässig.

planes beziehen sich auf die Höhe der Erschließungsflächen. Da diese in ihrer Höhenlage geringfügig vom gewachsenen Gelände abweichen können, kann das anschließende private Gelände im Bereich der Hauseingänge und Zufahrten an die Erschließungshöhe angepasst werden.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe der Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf bei 1-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 8,5 m betragen, bei 2-geschossigen Gebäuden wird die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt.

Die Firsthöhenbeschränkung ist erforderlich, um das angestrebte Einfügen der neuen Bebauung in die Struktur und Silhouette der Umgebung sicher zu stellen. Die Beschränkung lässt gleichwohl eine angemessene Ausnutzung auch des Dachgeschosses mit Wohnräumen zu.

1.2.3 Straßenböschungen

Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

Werden aufgrund der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen zu den Anliegergrundstücken Böschungen erforderlich, so können diese außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und sind auf den Privatgrundstücken zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten Baustruktur zum Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang. Sie sind im Abschnitt A unter Ziffer 5 detailliert erläutert und begründet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Gebiet entlang der Straße Tonnenpütz entspricht der planerischen Zielsetzung, hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen in Form kurzer Reihenhäuser zuzulassen, wie es der Bebauungsentwurf vorsieht.

— Baugrenzen

Es werden keine einzelnen Baufenster sondern zusammenhängende Baufelder festgesetzt, um die Gebäude gut auf den neu zu bildenden Grundstücken platzieren zu können.

Textliche Festsetzungen

- keine

G.W.

1.4 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO

Textliche Festsetzungen

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,5 m² grenzständig zur Nachbargrenze. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet allgemein zulässig.

Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Freiflächen vor allzu intensiver Befestigung und Überbauung im Interesse einer möglichst zusammenhängenden Gartenlandschaft schützen.

Um dem Bedarf an privaten Stellplätzen gerecht zu werden, sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet allgemein zulässig. Insbesondere im Bauwuch der freistehenden Einfamilienhäuser sind damit mindestens zwei Stellplätze möglich.

Nur im Grenzabstand zum Gebäude Tonnenputz 24 (Denkmalgeschütztes Gebäude außerhalb des B-Planes) ist eine 3,0 m breite Fläche von baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen freizuhalten.

1.4.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten / bei Eckgrundstücken auf beiden Seiten – sind abweichend von Ziff. 1.4.1 bei Vorgartentiefen bis zu 3,0 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig soweit sie die Sicht der Ausfahrt nicht beeinträchtigen.

Die noch weitergehende Beschränkung auf straßenzugewandten schmaleren Freiflächen erfolgt zur Absicherung einer geordneten Gestaltung des Straßenraumes, der von den Gebäuden und nicht von Nebenanlagen geprägt sein soll.

1.5 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Textliche Festsetzungen

1.5.1 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) müssen mit ihrer Überdachung und deren Stützen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Überdachte Stellplätze werden im Regelfall an den Seiten auch baulich geschlossen und sind deshalb ähnlich einzustufen wie Garagen. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen sie deshalb auch nur bis 5,0 m an die Straße heranrücken

1.5.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Der einzuhaltende Abstand vor dem Garagator soll eine zusätzliche Abstellmöglichkeit auf dem Privatgrundstück ermöglichen, was den heutigen Erfordernissen entspricht.

1.5.3 Die Befestigung von Zufahrten darf nur

Die Befestigung mit wasserdurchlässigen

mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Belägen für die genannten Flächen vermindert die Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt durch Bodenversiegelung.

Geeignete Beläge sind z. B. Rasenpflaster mit breiten Fugen oder spezielle offenporige, wasserdurchlässige Pflasterbeläge.

Angesichts einer Fülle von geeigneten Materialien ist den Bauherren die Beschränkung auf versickerungsfähige Befestigungsarten zuzumuten.

Die bautechnische Ausführung ist in der festgesetzten Form erforderlich, um ein problemloses Zufahren aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen.

1.5.4 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 %

1.5.5 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus mindestens zwei Stellplätze festgelegt.

Die Festsetzung soll unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse dem hohen Stellplatzbedarf im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser gerecht werden. Ein Doppelhaus wird so wie zwei aneinander gebaute Häuser gewertet, d. h. je Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

1.6 Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 11, 12 und 13 BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Aufstellflächen für Mülltonnen am Leerungstag
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Die differenzierte Gestaltung der verschiedenen Flächen ist im Abschnitt I unter Ziffer 4, 7.1 und 7.3 erläutert und begründet.

Die kleinen privaten Stichstraßen, an den Einfamilienhausgrundstücken liegen, werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut. Sie sind nur eingeschränkt mit Müllfahrzeugen zu befahren. Folglich sind an den Eimmündungen der Stiche in der Straße Flächen für das Aufstellen der Mülltonnen am Leerungstag eingeplant. An den Stichwegen ist das Verbringen der Mülltonnen zur Leerung ohne weiteres zumutbar.

Textliche Festsetzungen

1.6.1 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.7 Belange von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15, 16, 25a und b BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Erhaltung eines Baumes

Die öffentlichen Grünflächen werden unter Ziffer A 6 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erläutert.

Bei dem zeichnerisch festgesetzten Baum handelt es sich um einen großkronigen Walnussbaum. Er ist als markantes Element mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Die Vorgaben der Pflanzenlisten sichern die Umsetzung der genannten Ziele in ökologischer und ortsgestalterischer Hinsicht. Gleiches gilt für die sonstigen Festsetzungen zu Anpflanzungen. Darüber hinaus bleibt den Eigentümern die Pflanzung weiterer Gehölze in freier Wahl unbenommen.

Durch die Festsetzung soll ein größtmögliches Maß an Durchgrünung des Baugebietes erzielt werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

Diese Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Verbesserung des Biotopwertes der nicht überbauten Teile der Privatgrundstücke.

Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Verbesserung des Ortsbildes.

Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Negativauswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasserrückhalt.

Die Baumpflanzungen dienen der ökologischen Vernetzung im Gebiet und damit dem Eingriffsausgleich. Sie sollen zugleich den Straßenraum gliedern und akzentuieren sowie Abzweige markieren. Weiterhin werden kleinklimatische Negativ - Auswirkungen der Bebauung vermindert.

Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen im Straßen-

- 1.7.1 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.
- 1.7.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der *Pflanzenliste II* zu bepflanzen.
- 1.7.3 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Laubbaum oder ein Obstbaum entsprechend den Vorgaben der *Pflanzenliste III* anzupflanzen.
- 1.7.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der *Pflanzenliste I* zu begrünen.
- 1.7.5 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als beklebtes Flachdach ausgebildet sind.
- 1.7.6 Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 8 Bäume der *Pflanzenliste IV* anzupflanzen. Die Bäume sollen an die Standorte gepflanzt werden, die in der Karte 2 "Landschaftspflegerische Maßnahmen" des zum Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt sind. Eine Anpassung

der Pflanzstandorte im Zuge der Ausführungsplanung, z.B. an Grundstückszufahrten, ist möglich.

Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrassen zu begrünen.

- 1.7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen höchstens 25 % der Flächen z.B. für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen befestigt werden. Die Befestigungen sind so vorzunehmen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind flächig mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen, wobei die Pflanzungen bevorzugt in Reihen oder Gruppen entlang der Wege vorzunehmen sind. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der *Pflanzenliste V* und werden zusätzlich zu den unter Ziff. 1.7.8 beschriebenen Anpflanzungen durchgeführt.

- 1.7.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zwischen den beiden vorhandenen Gewässerabschnitten im Bereich der Geländesenke auf einer Länge von ca. 100 m ein naturnaher Gewässerverlauf wiederherzustellen.

Entlang des Gewässerverlaufs sind mindestens 8 Bäume und 30 Strauchgehölze (in Gruppen) der *Pflanzenliste VI* zu pflanzen.

- 1.7.9 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

- 1.7.10 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und

forderlich, um den Bäumen im Straßenraum geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten.

Die Grünflächen tragen zur Strukturierung des Baugebietes bei. Die Gehölzstrukturen gliedern die Grünfläche. Über die gestalterischen Funktionen hinaus können die Gehölzpflanzungen, für die standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden, nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen. Als grünbestimmte Strukturen, die das Baugebiet durchziehen, sind sie für die Biotopvernetzung von Bedeutung.

Bezüglich des Bodenpotenzials erfolgt auf den unbefestigten Grünflächen durch die Reduzierung des Einsatzes von Düngemitteln, Pestiziden und Herbiziden, der mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist, eine Verbesserung der vorher stark beeinträchtigten Funktion des Naturhaushaltes.

Die Gehölzpflanzungen entlang des Gewässers markieren dessen Verlauf und dienen der naturnahen Einbindung ins Ortsbild. Der Erlebniswert des Baches wird verstärkt. Darüber hinaus bietet der Uferstreifen vielen Tieren und Pflanzen einen Lebens- und Regenerationsraum.

Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

Damit die genehmigende Behörde nachvollziehen kann, in welcher Form die Be-

Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.

1.7.11 Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.7.2 bis 1.7.5 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.7.6 bis 1.7.8 dienen dem Ausgleich von Eingriffen, die durch die Anlage von öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) entstehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundstücke in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bezogen auf das jeweilige Grundstück. Die Kosten für darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag gehen ebenfalls zu Lasten der Grundstücke in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bezogen auf das jeweilige Grundstück.

B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau-ONRW

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen

— Dachform Satteldach

Satteldächer werden im Plangebiet als alleinige Dachform festgesetzt, weil sie der traditionellen Dachgestaltung entsprechen und damit den strukturellen Zusammenhang zur alten Ortslage von Alfter herstellen.

— Dachneigung 30° bis 45°

Der Dachneigungsbereich von 30° bis 45° ist kennzeichnend für die Dachlandschaft in

grünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, sollen in den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Begrünungsplan Art und Weise der Bepflanzungen dargestellt werden.

Alle oben genannten Festsetzungen dienen in ihrer Gesamtheit dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu dem Eingriffsvorhaben ist zur Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Alfter. Während bei den älteren, kleineren Gebäuden des Ortskerns Dächer von etwa 40° bis 45° vorherrschen, ist bei einzelnen größeren Gebäuden des 19. Jahrhunderts und in jüngeren Wohngebieten oft der Dachneigungsbereich von ca. 30° bis 40° anzutreffen. Die Festsetzung im Plangebiet berücksichtigt beide Tendenzen.

Textliche Festsetzungen

1. Dach

1.1 Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachneigungen und Dachformen (z. B. Flachdach) zulässig.

Die Zulässigkeit der Abweichungen wird auf 30 % der Gebäudegrundrissfläche beschränkt.

Zur Erweiterung des Planungsspielraumes sind abweichende Dachformen und Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen möglich. Die Beschränkung der Abweichung auf 30 % der tatsächlichen Grundrissflächen gewährleistet ein deutliches Übergewicht des Hauptdaches eines Gebäudes, so dass die Grundzüge der beabsichtigten Planung gewahrt bleiben.

2. Drepel

2.1 Die Drepelhöhe wird mit max. 0,80 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

Diese Festsetzung soll vermeiden, dass im Dachgeschoss durch zu hohe Drepel im Erscheinungsbild ein zusätzliches Geschoss entsteht und so überhöhte Baukörper entwickelt werden.

3. Kellergaragenrampen

3.1 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

Die Vorgärten sollen grün gestaltet werden, so dass hier Nebenanlagen und Versiegelungen nur eingeschränkt möglich sind.

Kellergaragenrampen schaffen hier zusätzliche Versiegelungen und unerwünschte Ortsbildsituationen.

4. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

4.1 Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen; z. B. rot, dunkelbraun oder anthrazit mit unglasierten Dachpfannen zulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Holz, Schiefer, Zink- oder Kupfer im Falzsystem zugelassen.

Die weithin sichtbare Dachlandschaft prägt wesentlich das Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche. Mit den Festsetzungen sollen das ortstypische Erscheinungsbild weiterentwickelt werden und Störungen der Dachlandschaft vermieden werden.

4.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

5. Einfriedungen

- 40 -

5.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur bis 0,70 m Höhe zulässig.

Da in den Wohngebieten für die im Plan durch Straßenführung und Gebäudestellung gebildeten überschaubaren kleineren Teilbereiche ein Zusammenwirken von öffentlicher Fläche und privaten Vorgärten angestrebt wird, werden höhere und trennende sowie provisorische oder besonders auffallende Einfriedigungen ausgeschlossen.

5.2 Einfriedigungen in Gärten als seitliche und hintere Grundstückseinfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Höhenbegrenzung soll im Sichtbereich des erwachsenen Menschen das Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Garten-Grünbereiches bewirken und nicht eine Verbreiterung oder Zumauerung einzelner Parzellen. Das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten ist so gewählt, dass trotz der Einschränkungen eine individuelle Gartengestaltung möglich bleibt.

Als Einfriedigung werden zugelassen:

- Drahtzäune, Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0,30 m Höhe
- Lebende Hecken und berankte Zäune unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Kampfmittel

Obwohl die Luftbilddauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden.

Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 880, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/84 84 120 zu benachrichtigen.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einen Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z. B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

3. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Überlagerung mit Bebauungsplan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg"

Im Nordwestbereich des Bebauungsplangebietes überdeckt der Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg", Erstaufstellung und schließt hier an die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85 "Olsdorf / Tonnenpütz" wird der Bebauungsplan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg" in dem überdeckten Teilbereich aufgehoben.

5. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Kostenaufteilung für Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß Ziffer 1.7.11 Textliche Festsetzungen geregelt. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Teil 2 Umweltbericht Ziffer 7 und Tabelle Bestand / Planung) entfallen auf die öffentlichen Flächen demnach bei einem Flächenanteil von 10,29 % Verkehrsfläche (abzüglich Baumstandorten) an der Gesamfläche insgesamt 10.877 Wertpunkte.

Die Kompensation des Eingriffsdefizits erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

Meckenheim, den 22.08.2005, überarbeitet 31.08.2005
überarbeitet zur 2. öffentlichen Auslegung: 19.01.2006
Neumann/WÜS-195_050622_Begründung_aktuell

SGP
Architekten + Stadtplaner

b.w.

-41-

GEMEINDE ALFTER

Teil 2 Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 085 " Olsdorf / Tonnenpütz", Ortslage Alfter

Stand: 22.08.2005
Überarbeitet: 31.08.2005

INHALTSVERZEICHNIS zum Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren

	Seite
1. Allgemeines zum Umweltbericht	25
2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	25
3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	25
3.1 Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes	25
3.2 Schutzgebiete des Naturschutzes und anderer Umweltfachplanungen	25
4. Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebiets (Raumanalyse)	26
4.1 Naturräumliche Lage	26
4.2 Umweltmerkmale	26
4.2.1 Biotope	26
4.2.2 Flora, Fauna, Vegetation	26
4.2.3 Geologie, Böden, Altlasten, Ertragspotentiale	27
4.2.4 Wasserhaushalt, Gewässer, Versickerungspotenziale	27
4.2.5 Klima, Luft, Luftthygiene	28
4.2.6 Lärm	29
4.2.7 Landschafts-/Siedlungsbild, Gestaltungsqualitäten und -defizite	29
4.2.8 Qualitäten und Defizite für Menschen und seine Gesundheit	30
4.2.9 Kultur- und Sachgüter	30
5. Wirkungsprognose	30
5.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	30
5.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung	30
5.2.1 Biotope, Flora, Fauna, Vegetation	31
5.2.2 Böden	31
5.2.3 Wasserhaushalt	32
5.2.4 Klima, Luft	32
5.2.5 Landschafts-/Siedlungsbild	32
5.2.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	32
5.2.7 Kultur- und Sachgüter	33

Seite

6.	Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
6.1	Vermeidungsmaßnahmen	
6.2	Minimierungsmaßnahmen	
6.3	Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	
6.4	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	
	— Benennung von Lage, Zielsetzung, Umsetzung und langfristige Unterhaltung	
	— rechtliche und organisatorische Art der Durchführung und Sicherung	
	— BauGB-konforme Vorschläge für Festsetzungen im Bauleitplan bzw. vertragstaugliche Formulierungen für städtebauliche Verträge	
	— Vorschläge zu Regelungen der Kostenerstattung	
7.	Eingriffsbilanzierung	34
8.	Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken und Risiken	36
9.	Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung	36
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36

1. Allgemeines zum Umweltbericht

Seit dem 20.07.2004 ist zu jedem neu begonnenen Bauleitplanverfahren (Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sowie Satzungen gem. § 34 und § 35 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 (2a) BauGB). Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar, wird mit dieser in der Entwurfsphase im Entwurf vorgelegt und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die nachfolgenden Ausführungen erfassen alle notwendigen Inhalte. Der tatsächliche Umfang und die Untersuchungstiefe richten sich nach den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten des Plangebietes (Empfindlichkeit, Komplexität, Maß der Vorbelastung, naturschutzfachliche Wertigkeit) und nach der Erheblichkeit und Umweltrelevanz der durch den Plan eröffneten Nutzung. Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen des Scopings gem. § 4 (1) BauGB ermittelt.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Ziel des bereits 1987 erarbeiteten Verkehrsplanes, zur Entlastung des Ortskerns Alfter eine Netzerweiterung vorzusehen und eine innerörtliche Erschließungsstraße zu entwickeln, wird seit dem Ratsbeschluss vom 14.07.1987 durch verschiedene Bebauungspläne umgesetzt. Um zwischen den hangabwärts führenden Straßen nach Norden zwischen Tonnenpütz und Olsdorf die Umsetzung dieses Planungszieles zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 85 "Olsdorf / Tonnenpütz" aufzustellen. Dieser so erschlossene Bereich soll für ca. 50 bis 60 Einfamilienhäuser städtebaulich entwickelt werden.

Die vorhandenen topographischen Besonderheiten (Geländemulde) werden in eine großzügige Grünfläche integriert und zur Naherholung sowie zur ökologischen Aufwertung genutzt.

3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

3.1 Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Köln Teilabschnitt Bonn als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten kann also aus den Darstellungen des GEP entwickelt werden.

3.2 Schutzgebiete des Naturschutzes und anderer Umweltfachplanungen (Trinkwasserschutz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes und anderer Umweltfachplanungen vorhanden.

4. Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebietes (Raumanalyse)

4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen auf dem von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Höhenrücken der "Vilke", der sich etwa von Frimmersdorf (südlich von Grevenbroich) bis westlich von Godesberg erstreckt. Die "Vilke" stellt ein Stück der rheinischen Hauptterrasse dar, die im Westen von der Erft-Swistniederung und im Osten von der Köln-Bonner Bucht klar abgegrenzt wird.

Die zutreffende Großeinheit ist der "Vilkehang" ("Vorgebirge"), der die Ostabdachung und den Ostfuß der Vilke darstellt. Aufgrund mächtiger Lössdecken, eines Quellhorizontes und günstiger geländeklimatischer Verhältnisse (Lage) ist hier eine dichte Kette alter Dörfer entstanden. Die Freiflächen wurden und werden für den intensiven Erwerbsgartenbau genutzt. Heute ziehen sich die Gemüse- und Obstbaumkulturen vom Vilkehang über die im Osten anschließenden Brühler Lössplatte bis in die Köln-Bonner Niederterrasse hinein.

4.2 Umweltmerkmale

4.2.1 Biotope

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die entweder ackerbaulich oder für den Erwerbsgartenbau genutzt werden. Teilflächen werden jedoch auch von Grünlandbrachen, teilweise mit beginnender Verbuschung, eingenommen. Eine Fläche im westlichen Bereich ist dicht mit Gehölzen bewachsen. Auf einer Böschungskante am "Tonnenpütz" wächst eine Strauchhecke.

Im mittleren Bereich werden Flächen für die Aufzucht von Weihnachtsbaumkulturen genutzt. Kleinere Flächen werden von Beersträuchern und Obstgehölzen eingenommen. In den Randbereichen liegen Gartenflächen. Im Norden des Plangebietes, südlich der Straße "Am Pützberg", wächst ein großkroniger Walnusbaum.

Im Bereich einer von Norden nach Süden verlaufenden Geländemulde ist an zwei Stellen der Verlauf eines Grabens sichtbar (s.a. Kapitel 4.2.4 "Wasserhaushalt, Gewässer, Versickerungspotenziale").

Nach der "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion" von Biotoptypen werden die Biotoptypen bezüglich verschiedener Kriterien wie z.B. Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad etc. mit Wertzahlen zwischen 0 und 5 bewertet. Die Wertzahlen der berücksichtigten Einzelkriterien werden additiv verknüpft und können maximal den Wert 35 erreichen.

4.2.2 Flora, Fauna, Vegetation

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen überwiegend eine verarmte Flora und Fauna auf, die sich aus wenigen eurytopen, nitrophilen Pionierarten zusammensetzt. Aufgrund der intensiven gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit einhergehenden Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und überwiegend mineralischen Dü-

gemitteln sind Wildkräuter nur in geringem Maße und mit einem engen Artenspektrum ausgebildet. Dementsprechend bieten sie auch nur Nahrung für wenige darauf spezialisierte Insektenarten.

Der im Bereich der Geländemulde in zwei Abschnitten offen verlaufende Gewässerabschnitt ist in seiner jetzigen Ausprägung mit seinem grabenähnlichen Verlauf, der intensiven Nutzung bis an die Grabenböschungen und damit verbunden dem Fehlen typischer gewässerbegleitender Vegetation nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Die weniger intensiv genutzten und verbrachten Flächen wie z.B. Grünlandbrachen, teilweise mit beginnender Verbuschung, und Gehölzstrukturen aus standortgerechten Arten (Obstbäume sowie Gebüsche aus Brombeere, Schlehe, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Efeu) sowie Gras- und Krautsäume (z.B. mit Roter Taubnessel, Echter Sternmiere, Scharbockskraut, Löwenzahn, Brennessel und Wiesen-Labkraut) sind außer für Insekten, Spinnen und Kleinsäuger auch für Vögel als Nist- und Nahrungsraum von Bedeutung.

4.2.3 Geologie, Böden, Altlasten, Ertragspotenzial

Im Bereich des Plangebietes lagern auf dem Grundgebirge aus unterdevonischen Schiefen und Grauwacken, mitteldeutschen Sandsteinen, oberdevonischen Kalksteinen und Schiefen bis zu 400 m mächtige tertiäre und quartäre Lockersedimente.

Die Lockersedimente wurden im Zuge von wechselnden Kalt- und Warmzeiten, mit einhergehender Hebung des Rheinischen Schiefergebirges im Pleistozän, geprägt. Dabei sind Terrassenbildungen mit Verebnungsflächen und Geländekanten entstanden. In den Zwischeneiszeiten wurden Terrassensedimente, die überwiegend aus Sanden und Kiesen bestehen, gebildet. In den Kaltzeiten lagerte sich der aus den Schotterfluren herausgeblasene Feinkornanteil als Löss oder Flugsand ab. Zum Teil entstand aus dem Löss Schwemmlöss. In den oberen Bereichen der Bodenschichten ist er durch Entkalkung und Verwitterung zu Lösslehm umgewandelt.

Innerhalb des Plangebietes hat sich aus dem Löss großflächig Parabraunerde, z.T. mäßig bis schwach erodiert, herausgebildet. Es handelt sich um einen schluffigen Lehm Boden, der in ebener, welliger und flachhängiger Lage weit verbreitet ist. Die Bodenschätzung ergab Werte von 60 - 85, was einer hohen bis sehr hohen Ertragsfähigkeit entspricht.

Im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes ist aus umgelagerten Lösslehm Kolluvium entstanden. In leichter Tallage verlief hier früher ein Zufluss des weiter im Unterlauf offen verlaufenden Görresbach. Der tiefreichende humose und lehmige Schluffboden weist Bodenzahlen zwischen 50 - 85 auf. Die Ertragsfähigkeit ist hoch bis sehr hoch.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

4.2.4 Wasserhaushalt, Gewässer, Versickerungspotenziale

Grundwasser

Das oberste Grundwasserstockwerk besteht im Bereich des Plangebietes aus Sanden und Kiesen der Niederterrasse und der Auenbereiche sowie der rechtsrheinischen jüngeren Mittelterrasse. Im Rahmen der Geohydrologischen Untersuchungen, die im Plangebiet durchge-

- 44 -

führt wurden, wurden in zwei Bohrungen in größere Tiefe Terrassensedimente erbohrt. Freies Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht angetroffen. Wasser in Form von Schichtenwasser wurde bei mehreren Bohrungen in Tiefen zwischen 0,70 m und 0,80 m erbohrt.

Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Bereich der von Norden nach Süden ausgerichteten Geländemulde ein Fließgewässer. In einer Gewässerkarte der Unteren Wasserbehörde ist das Gewässer nicht als solches eingetragen. Das Gewässer verläuft weitestgehend unterirdisch und tritt im Plangebiet nur in zwei kurzen Abschnitten in Erscheinung.

Im oberen Bereich der Geländesenke floss bei der im April 2005 erfolgten Ortsbegehung auf einer Länge von ca. 10 m in einem ca. 0,3 bis 0,4 m breiten und 0,4 bis 0,5 m tiefen Graben Wasser. Verrohrungen am Beginn und Ende des Grabens sind nicht erkennbar.

Der Gewässerabschnitt wurde im Rahmen der Beteiligung gem. §3(1) und §4(1) BauGB von einem Mitarbeiter der Unteren Wasserbehörde Mitte März 2005 vor Ort überprüft. Es wurde festgestellt, dass ein Erosionsgraben vorhanden war, der offensichtlich sowohl Schichtenwasser bzw. Dränwasser, als auch Oberflächenwasser abführt. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war eine Wasserführung von ca. 0,5 l/s vorhanden.

Das Fließgewässer ist ein zweites Mal im unteren Bereich der Geländesenke, südlich der Straße "Am Pützberg", sichtbar. Er fließt am Fuß einer Betonmauer, die einen Geländesprung abfängt, einem hier ca. 1 bis 1,5 m breiten flachen Gewässerbett zu. Am Beginn dieses Gewässerabschnittes befindet sich am rechten Ufer ein Pumphauschen. Die zahlreichen Schläuche weisen auf eine Wassernutzung zur Bewässerung der angrenzenden garten- und ackerbaulichen Flächen hin. Nach einer Strecke von ca. 10 m fließt das Gewässer am Fuß einer Böschungskante wieder einer mit einem Gitter abgedeckten Verrohrung zu.

Versickerungspotenziale

In der für das Plangebiet erarbeiteten Geohydrologische Beurteilung wird festgestellt, dass eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung nach § 51a LWG im Bereich der anstehenden Schluffschichten nicht erfüllt ist.

4.2.5 Klima, Luft, Luftthygiene

Infolge der Lage zu dem westlich vorgeschobenen Mittelgebirge der Nordelfel wird das atlantisch geprägte Großklima zum sommertrockeneren, kontinentalen Klima mit Jahresniederschlägen unter 700 mm abgewandelt. Aufgrund der ausgeglichenen, milden Klimaverhältnisse ist der Villedang ein bevorzugtes Anbaugelände für den intensiven Erwerbsgartenbau.

In Bezug auf das Bauvorhaben sind die Funktionen Luftreinhaltung bzw. Luftregeneration und Klimaausgleich von Bedeutung. Die Funktion eines klimaökologischen Ausgleichsraumes kann ein Bereich dann erfüllen, wenn er einem benachbarten, belasteten Raum zuzuordnen ist und hier bestehende klima- und luftthygienische Belastungen aufgrund von Lagebeziehungen und Luftmassenaustauschvorgängen abzubauen vermag.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen. Charakteristisch hierfür sind hohe Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht, eine hohe Kaltluftproduktion, hohe Windgeschwindigkeiten und ein guter Luftaustausch. Die sich nachts über den Acker- und Grünlandflächen entwickelnde Kaltluft kann über die Geländemulde nach Norden abfließen. Dort wird sie jedoch durch die vorhandene Bebauung am Pützberg aufgehalten. Eine ausgleichende Wirkung der kaltluftproduktiven Flächen für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich von Alfter ist daher nur eingeschränkt gegeben.

4.2.6 Lärm

Das Plangebiet ist von innerörtlichen Erschließungsstraßen mit angrenzender Wohnbebauung umgeben. Gewerblichen Nutzungen finden im näheren Umfeld nicht statt. Lärmemissionen sind zurzeit daher nur im üblichen Rahmen, wie sie mit der Nutzung eines Wohngebietes einhergehen, vorhanden.

Fluglärm?

11

4.2.7 Landschafts-/Siedlungsbild, Gestaltungsqualitäten und -defizite

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch offene Flächen charakterisiert, die als Acker oder für den Erwerbsgartenbau genutzt werden. Der mittlere und nördliche Teil des Gebietes wird von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geländemulde geprägt. Die Nutzungen in diesem Teil des Gebietes sind kleinteiliger. Ein Teil der an die Mulde angrenzenden leicht hängigen Flächen wird für die Aufschulung von Weihnachtsbäumen genutzt. Auf Geländekante wachsen Gras- und Krautflure, teilweise auch Gehölzbestände. Ein Teil der Flächen wird von Grünland eingenommen. Die Nutzung erfolgt zum überwiegenden Teil nur noch extensiv oder ist bereits aufgegeben, wodurch sich Grünlandbrachen, z.T. mit beginnender Verbuschung, entwickeln bzw. entwickelt haben. Eine Teilfläche im Westen des Gebietes, ist mit dichterem Gehölzbestand bewachsen.

Im unteren Bereich der Geländemulde, südlich der Straße "Am Pützberg", wächst ein markanter Walnussbaum mit breiter ausladender Krone. In diesem Bereich fließt auf einer Strecke von ca. 10 m ein offenes Gewässer. Am Beginn der Geländesenke ist dieses Gewässer in Form eines Grabens auf einer Strecke von ca. 10 m schon einmal sichtbar. Es verläuft jedoch im Bereich der Senke unterirdisch. Da begleitende gewässertypische Strukturen fehlen, sind die Gewässerabschnitte in der Örtlichkeit auf größerer Entfernung nicht erkennbar.

Ein von der Straße "Olsdorf" zum "Tonnenpütz" führender Wirtschaftsweg wird von Spaziergängern oder Spaziergängern mit Hunden genutzt. Eine durchgängige Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die Straße "Am Pützberg" besteht nicht.

Das Plangebiet ist von meist 2-geschossiger Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung entlang der umgrenzenden Straßen Olsdorf und Tonnenpütz umschlossen. Von südlich im Gebiet gelegenen Standorten aus ist ein Blick über die Ortslage Alfter bis zur Burg Alfter möglich. In südliche und westliche Richtung ergeben sich Ausblicke auf die höheren Bereiche des bewaldeten Villerückens.

S.u.

-45-

4.2.8 Qualitäten und Defizite für Menschen und seine Gesundheit

Die unbebauten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straßen Olsdorf, Tonnenpütz und Pützberg stellen einen großflächigen innerörtlichen Freiraum dar, der zur Aufwertung des Wohngebietes beiträgt. Ein Teil der durch die Fläche verlaufenden Wirtschaftswege wird als fußläufige Verbindung oder als Spazierweg genutzt. Kinder nutzen den Bereich zum Spielen.

Bei der vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um 2- bis 3-geschossige Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken. Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. Lärm von landwirtschaftlichen Geräten, sind relativ gering, da einerseits auf den teilweise kleinparzellierten Flächen viele Arbeiten in Handarbeit durchgeführt werden, andererseits ein Teil der Flächen bereits brachgefallen ist.

Defizite im Siedlungsbereich Alfters bestehen vor allem im Ortskern durch den die Ortslage belastenden Durchgangsverkehr. Der bereits im Jahr 1987 erarbeiteter Verkehrsplan des Rhein-Sieg-Kreises kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch Ergänzungen des Netzes die Ziel- und Quellverkehrsströme besser verteilen können. In der Vergangenheit wurden die vorgeschlagenen Netzkonzepte bereits durch verschiedene Bebauungspläne umgesetzt.

4.2.9 Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. Wirkungsprognose

5.1 Voraussichtliche Analyse bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren, wie bereits für einen Teil der Grundstücke des Plangebietes erfolgt, die ackerbauliche und gartenbauliche Nutzung auf den teilweise kleinparzellierten Grundstücken aufgegeben wird. Die Flächen werden weiter verbrachen und es werden gehölzbestimmte Biotopstrukturen entstehen. Der offene Charakter des Gebietes wird verloren gehen.

Gemäß den Zielen des Bebauungsplanes sollen entsprechend dem Verkehrsplan durch Ergänzungen des Verkehrsnetzes die Ziel- und Quellverkehrsströme besser verteilt werden. Insbesondere der Durchgangsverkehr zu und von den neuen Baugebieten soll auf die übergeordneten Straßen besser abgeleitet werden. Der die Ortslage Alfter belastende Durchgangsverkehr soll durch die geplante Netzerweiterung vermindert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" ist als wichtiger Bestandteil für die Realisierung des Verkehrsplans von Bedeutung. Sollte der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, werden damit auch die geplanten Entlastungen für den Ortskern nur sehr eingeschränkt wirksam werden können.

Neben diesen Verkehrsaspekten ist zu berücksichtigen, dass insgesamt ca. 50 bis 60 neue Baugrundstücke in integrierter Ortslage und innerhalb der bauleitplanerisch durch Flächen-nutzungsplanerstellung dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden. Da ein Bedarf

an Wohngebieten besteht, müsste bei Nicht-Durchführung dieser Wohnungsbedarf auf anderen bisher baulich nicht genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen oder naturnahen Freiflächen gedeckt werden. Je nach Lage (z.B. im Ortsrandbereich) und Nutzung dieser Flächen könnte das zu einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung der Umweltgüter und zu einer stärkeren Zersiedelung führen.

5.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung

Durch die vorgesehene Bebauung der bisherigen Freiflächen mit Einzel- und Doppelhäusern werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Diese beziehen sich insbesondere auf Flächeninanspruchnahmen für den Bau der Häuser, deren Zufahrt und Zuwegung, Terrassen und Stellplätze sowie für öffentliche Erschließung.

5.2.1 Biotope, Flora, Fauna, Vegetation

Das Biotoppotenzial wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in erster Linie durch den Verlust von Flächen und damit von Biotopstandorten beeinträchtigt. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich überwiegend um geringer wertigere Biotopstrukturen (z.B. Ackerflächen, Grünlandbrachen). In geringerem Umfang wird in Biotopstrukturen eingegriffen, die eine mittlere Wertigkeit aufweisen (z.B. Grünlandbrachen mit beginnender Verbuschung, Gebüsche).

Die im zentralen Bereich gelegene Geländemulde und ein im Norden der Mulde wachsender großkroniger Walnussbaum werden bei der Planung berücksichtigt und können erhalten werden.

5.2.2 Böden

Durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird teilweise abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird auf den entsprechenden Flächen das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre können nicht mehr stattfinden, und die Bodenentwicklung kann sich nicht fortsetzen. Je nach Auflast finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Der Boden geht damit als Standort für Biotope verloren. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen jedoch bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die geplante Bebauung wird die bestehenden Beeinträchtigungen nochmals intensivieren und auf lange Sicht erhalten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Überbauung von bis zu 9.626 m² bisher offener Bodenflächen möglich. Darüber hinaus können auf den privaten Grundstücken bis zu 5.086 m² Boden für bauliche Nebenanlagen und Zufahrten befestigt werden. Für Verkehrsflächen und öffentliche Stellplätze werden bis zu 4.325 m² versiegelt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche finden Befestigungen für Wegeflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche statt.

- 46 -

Die Umnutzung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Hausgärten stellt bezüglich des Bodenpotenzials keinen neuen Eingriff dar.

5.2.3 Wasserhaushalt

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

In der für das Plangebiet erarbeiteten Geohydrologische Beurteilung wird insgesamt von einer Versickerung in den Lehmedeckschichten abgeraten. Gründe sind die geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Bodenschichten, die erhöhte Gefahr von Schichtwasserbildung auf den unterlagernden, undurchlässigen Tonschichten bei konzentrierter Einleitung von Wasser durch die Versickerungsanlage und die Gefahr der Beeinträchtigung tieferliegender Grundstücke und Gebäude durch Hanglage und Neigung des Tonhorizontes.

Es ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich Tonnenpütz bzw. in das Trennsystem im Bereich "Am Pützberg" vorgesehen.

5.2.4 Klima, Luft

Die aufgelockerte Bebauung mit überwiegend großzügigen Gartenflächen gewährleistet eine gute Durchgrünung des Wohngebietes. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Geländemulde, die das Plangebiet in Nord-Südrichtung durchzieht, kann ein Teil der innerörtlichen Freifläche erhalten werden.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Ortsklimas, z.B. durch ein stärkeres Aufheizen der versiegelten und überbauten Flächen, sind daher nicht zu erwarten.

5.2.5 Landschafts-/Siedlungsbild

Mit der geplanten Wohnbebauung ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Der landwirtschaftlich geprägte kleinteilig genutzte Freiraum zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen "Tonnenpütz" im Osten, "Olsberg" im Süden und Westen sowie "Am Pützberg" im Norden geht verloren.

Die Freifläche steht für Spaziergänger, die vorhandene Wirtschaftswege nutzen, nicht mehr zur Verfügung. Es ist jedoch eine zentrale Grünfläche geplant. Darüber hinaus sind neue Fußwegeverbindungen vorgesehen, die das Gebiet in die Wegestruktur des Ortes einbinden.

Der Blick über das Plangebiet auf die Burg Alfter wird durch die Neubebauung nur noch von wenigen Standorten aus möglich sein.

5.2.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Da im Baugebiet nur innerstädtische Erschließungsstraßen sowie Wohnbebauung vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass keine gebietsuntypischen Emissionen entstehen, so

dass Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen von Nutzungen im Gebiet nicht zu erwarten sind.

Da im Umfeld des Plangebiets keine Emittenten vorhanden sind, wirken auch von außerhalb keine Lärmmissionen auf das Plangebiet ein, die das gesunde Wohnen und Arbeiten beeinträchtigen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" ist für die Realisierung des Verkehrsplanes von Alfter von Bedeutung. Der Bebauungsplan trägt damit entscheidend zur Entlastung der Bewohner des Ortskerns vor Durchgangsverkehr bei.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebietes keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potenzials bisher nicht durchgeführt wurden – oft erst mit der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die zuständigen Stellen zu informieren. Die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des Ortsbildes und des Schutzgutes Mensch werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet werden.

Durch Festsetzungen zur Bauweise und zur Gebäudehöhe sowie durch Begrünungsmaßnahmen an Garagen und Carports können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermindert werden. Die Begrünungsmaßnahmen tragen gleichzeitig zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Kleinklimas bei. Ein im Norden des Gebietes wachsender markanter Walnussbaum soll erhalten werden.

Grundflächenzahlen werden soweit möglich unter den nach Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werten festgesetzt. Dadurch und durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten auf den Privatgrundstücken können Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts vermindert werden.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen von Beeinträchtigungen erreichen ebenfalls als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind innerhalb des Plangebietes weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die privaten Grundstücksflächen sind bis auf die überbaubaren und für Nebenanlagen nutzbaren Flächen als Grünflächen anzulegen. Es werden Pflanzvorgaben für die Pflanzung von Strauchgehölzen und Bäumen gemacht.

b.w.

Innerhalb der Verkehrsflächen sollen hochstämmiger Bäume gepflanzt werden, die zur Gliederung und Strukturierung des Gebietes beitragen.

Im Bereich der Geländemulde wird eine zentrale Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche werden Festsetzungen für das Anpflanzen standortgerechter Bäume und Sträucher getroffen. Darüber hinaus ist zwischen zwei offenen Gewässer-/Grabenabschnitten, die im Bereich der Geländesenke vorhanden sind, die Wiederherstellung eines von Bäumen und Sträuchern gesäumten naturnahen Gewässerlaufs geplant.

Zur vollständigen Kompensation der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind über die für das Plangebiet beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen hinaus externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

7. Eingriffsbilanzierung

Nach Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen. Diese Beeinträchtigungen können durch oben beschriebene Ausgleichsmaßnahmen teilweise kompensiert werden.

Kompensationsbedarf - Boden

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes bezüglich des Bodenpotenzials werden die anstehenden Böden unter Anwendung verschiedener Kriterien hinsichtlich ihrer Nutzungseignung und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Auf diese Weise gehen auch bestehende Vorbelastungen, die z.B. durch die bisherige Nutzung verursacht wurden, in die Bewertung mit ein. Die beiden Teilbewertungen werden dann dem zu erwartenden Eingriff in den Bodenhaushalt gegenübergestellt. Hieraus wird die Höhe des Kompensationsbedarfes abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der bisherigen überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sind für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Überbauungen und Versiegelungen zum Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial zusätzlich zu den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes externen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Flächenumfang von mindestens 6.464 m² erforderlich.

Kompensationsbedarf - Biotope

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Biotoppotenzial als zweites hauptsächlich betroffenes Teilpotenzial herausgegriffen. Im Folgenden werden der Zustand vor Umsetzung des Bebauungsplanes (= Bestand) und der Zustand nach Umsetzung des Bauvorhabens mit den zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen (=Planung) bilanzierend gegenübergestellt:

Bestand	Fläche (m ²)	Biotopwert	Wertpunkte*
Biotoptyp			
Ackerflächen, Erwerbsgartenbau	21.377	6	128.262
Grünlandbrachen	6.472	11	71.192
Grünlandbrachen mit beginnender Verbuschung	2.783	12	33.396
Weihnachtsbaumkulturen	2.771	8	22.168
Hausgärten	2.981	9	26.849
Beersträucher	850	8	6.800
Obstbäume	138	12	1.656
Gebüsche	702	17	11.934
Gras- und Krautsäume	784	12	9.408
Gras- und Erdwege	1.057	8	8.456
Fileßgewässer, Graben	17	15	255
Überbaute und versiegelte Flächen	546	0	0
Summe Bestand	40.458		320.176
Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Wertpunkte*
Überbaubare Flächen (GRZ 0,3 oder 0,4)	10.172	0	0
Bauliche Nebenanlagen ohne wasserdurchlässige Befestigung	3.391	0	0
Bauliche Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Befestigung – vgl. Maßnahme V 3	1.695	3	5.085
Private Gartenflächen – vgl. Maßnahme A.1 und A 2)	16.339	9	147.051
Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen (8 Bäume, je Baum 20m ²) – vgl. Maßnahmen A 3	160	15	2.400
Öffentliche Grünfläche (abzüglich Bachlauf) – vgl. Maßnahme A 4	4.036	12	48.432
Bachlauf mit Böschungsflächen (, Länge 100 m, Breite ca. 5 m – vgl. Maßnahme A 5)	500	23	11.500
Verkehrsflächen (abzüglich Baumstandorten)	4.165	0	0
Summe Planung	40.458		214.468
Eingriffsdefizit			105.708

Tabelle : Vergleichende Gegenüberstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes
 * Fläche x Biotopwert = Wertpunkte

Aus der Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass nach Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bezüglich des Biotoppotenzials ein Eingriffsdefizit von 105.708 Wertpunkten bestehen bleibt.

Gesamtkompensationsbedarf

Der Gesamtkompensationsbedarf setzt sich aus dem ermittelten Flächenwert für die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials und den errechneten Wertpunkten für den Eingriff in das Biotoppotenzial zusammen. Die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen sowohl bezüglich des Boden- als auch des Biotoppotenzials können auf derselben Fläche vorgenommen werden.

-48-

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials sind Maßnahmen durchzuführen, mit denen eine Biotopwerterhöhung von mindestens 105.708 Wertpunkten erreicht werden kann. Um auch den Eingriff in das Bodenpotenzial auszugleichen müssen die externen Kompensationsflächen einen Flächenumfang von mindestens 6.464 m² aufweisen. Damit die erforderliche Biotopwerterhöhung erreicht werden kann, ist jedoch davon auszugehen, dass die Kompensationsfläche größer sein wird.

Die Gemeinde Alfter verfügt über ein Ökokonto. Zur vollständigen Kompensation der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft hat das Umweltamt der Gemeinde Alfter angeboten, bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökopools abzulösen.

8. Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken und Risiken

Die Fachgutachten werden nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und des Ortsbildes wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag basiert auf einer flächendeckenden Biotopkartierung des Plangebietes von März / April 2005. Die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt auf der Grundlage der "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" (Froelich + Sporbeck, Bochum, Januar 1991).

Die Wasser- und Bodenverhältnisse sowie die hydrogeologischen Voraussetzungen für die Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG werden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht.

Weitere Fachgutachten werden aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich, da sich planungsrelevante Wissenslücken oder Risiken nicht abzeichnen.

9. Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Seit dem 20.07.2004 ist zu jedem neu begonnenen Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht zu erstellen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 085 "Olsdorf / Tönnenpütz" die Voraussetzung geschaffen wird, zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Alfter beizutragen. Es ist die Realisierung von ca. 50 bis 60 Einfamilienhäusern als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser geplant.

Es ist vorgesehen, die innerörtlichen Verkehrsströme durch die neue Erschließungsstraße so zu lenken, dass, im Zusammenwirken mit bereits umgesetzten Bebauungsplänen, eine Entlastung der Ortslage Alfter entsteht.

Mit diesen Planungen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Diese Eingriffe werden jedoch als nicht erheblich eingestuft. Durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen können die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Meckenheim, den 22.06.2005, überarbeitet 31.08.2005
überarbeitet zur 2. öffentlichen Auslegung: 19.01.2006
Neumann/WWS-185_060116_Begründung_aktuell

SGP
Architekten + Stadtplaner

Planungsbüro Ginster + Steinheuer

b.w.

- 49 -

ANLAGEN

Pflanzenlisten I bis VI zu den Festsetzungen 1.7 des Bebauungsplanes:

PFLANZENLISTE I: Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzabstände: Je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Akebe, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und -sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia - tricuspidata 'Veitchii'
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylostium
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpinum

PFLANZENLISTE II: Strauchgehölze für private Gartenflächen

Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus

- 50 -

PFLANZENLISTE II: Strauchgehölze für private Gartenflächen (Fortsetzung)

Acker-Rose	Rosa agrestis
Hunds-Rose	Rosa canina
Mal-Rose, Zimt-Rose	Rosa majalls
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Welde	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelle	Weigela spec.

PFLANZENLISTE III: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume zur Verwendung in Hausgärten

Aus nachstehender Liste ist eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

Laubbaumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Zierapfel z.B. 'John Downie'	Malus z.B. 'John Downie'
Gemeine Birne	Pyrus pyraeter
	Pyrus serrulata
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/ 12 cm

Äpfel:	Kirschen:
Ananasrenette	Dönlssens Gelbe Knorpelkirsche
Freiherr von Berlepsch	Frühe Rote Meckenheimer
Gehelmrat Dr. Oldenburg	Große Schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner	Ludwigsfrühe
Kaiser Wilhelm	Morellenfeuer
Ontario	Schattenmorelle
Schöner aus Boskoop	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Re-

Weißer Klarapfel	nekloden:
Birnen:	Deutsche Hauszweitsche
Conference	Große Grüne Reneklode
Gräfin von Paris	Mirabelle von Nancy
Gute Luise	Ontario Pflaume
Köstliche von Charneux	The Czar
Pastorenbirne	Wangenheims Frühzweitsche
Stuttgarter Gelbhirte	
Tongern	Walnuss (Juglans regia)
Triumph aus Vienne	

PFLANZENLISTE IV: Baumpflanzungen Innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn 'Olmstedt'	Acer platanoides 'Olmstedt'
Esche 'Raywood'	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Winter-Linde 'Rancho' oder 'Greenspire'	Tilia cordata 'Rancho' od. 'Greenspire'
Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

PFLANZENLISTE V: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenelche	Quercus petraea
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

b.w.

- 51 -

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100
Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Gemeine Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

PFLANZENLISTE VI: Gehölze für die Pflanzungen entlang des Gewässers

Die Gehölze zur Pflanzung entlang des Gewässers sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Straucharten

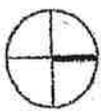
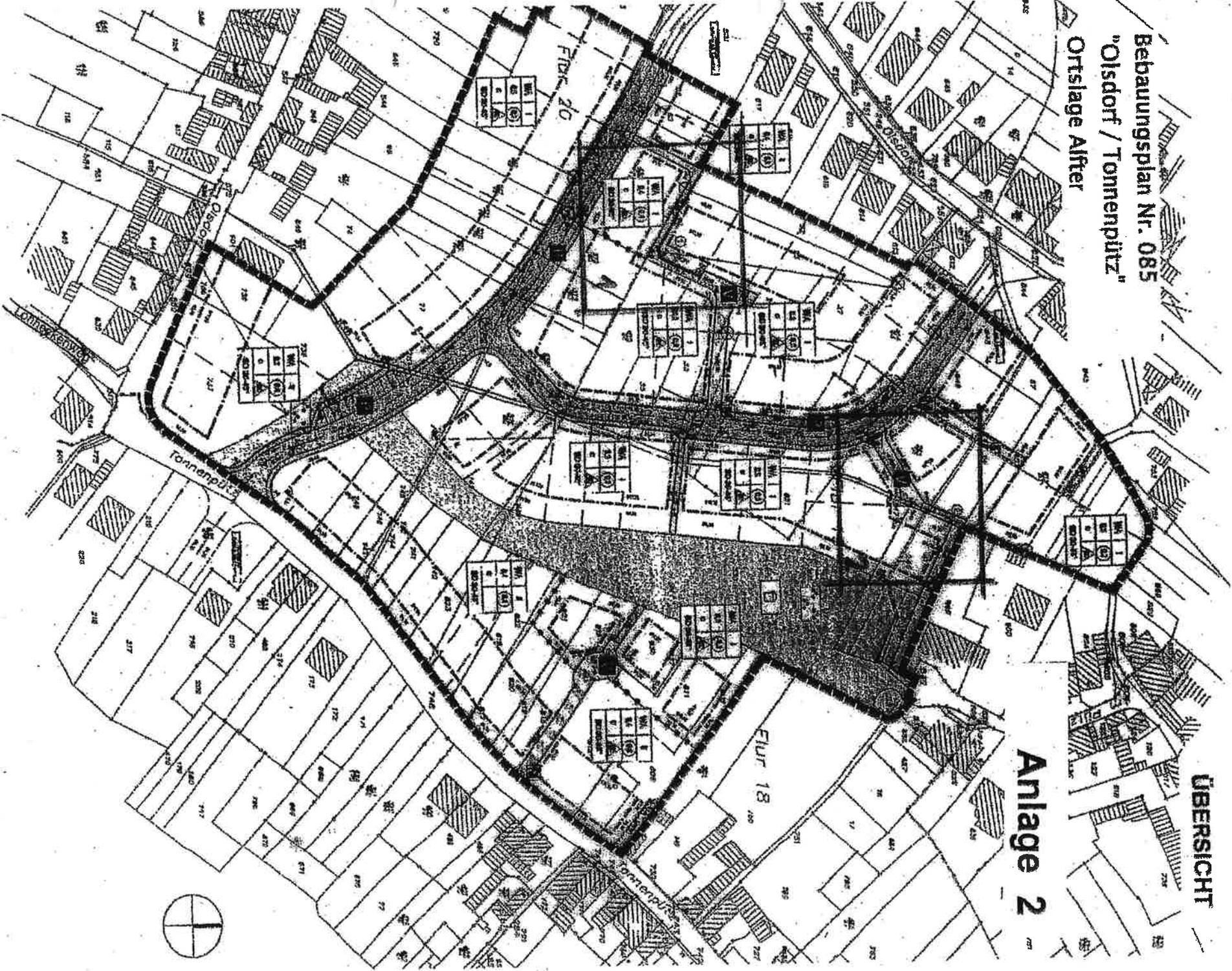
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100
Pflanzabstand: ca. 1,50 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>

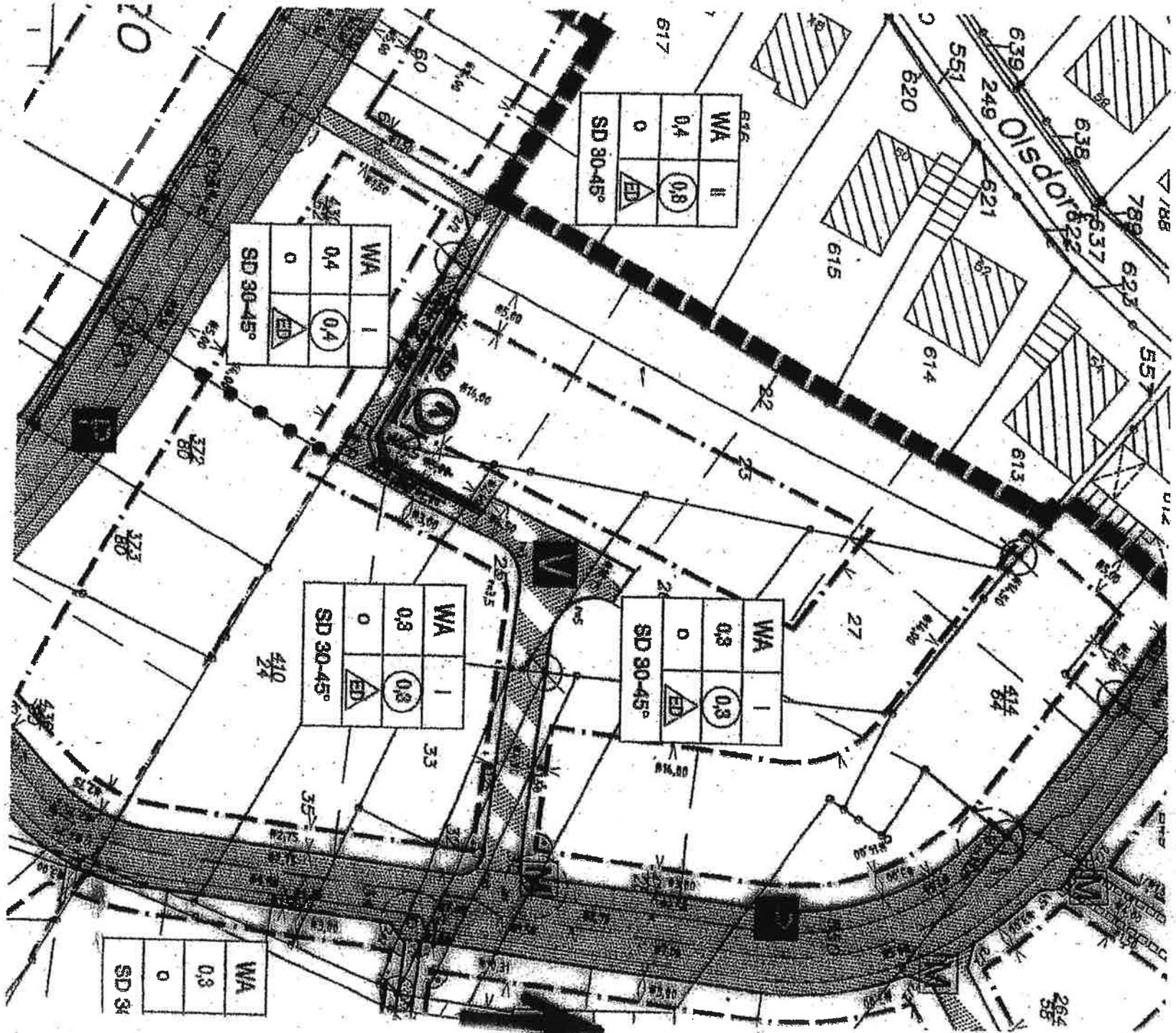
Behauungsplan Nr. 085
"Olsdorf / Tonnenpütz"
Ortslage Alfter

ÜBERSICHT

Anlage 2



b.w.



616	W/A	II	0,8	ED
	0,4			
	0			
SD 30-45°				

	W/A	I	0,4	ED
	0,4			
	0			
SD 30-45°				

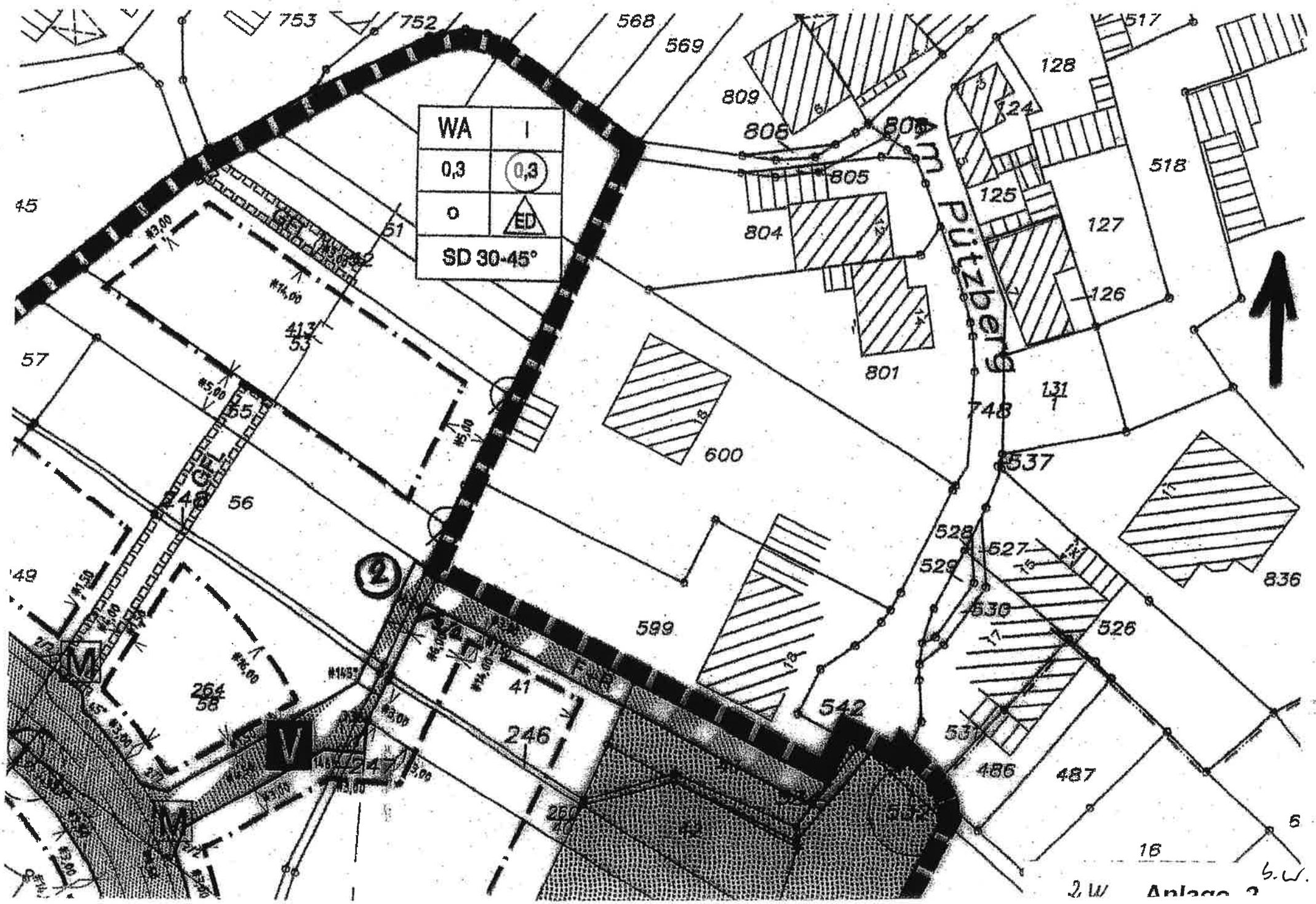
	W/A	I	0,8	ED
	0,8			
	0			
SD 30-45°				

	W/A	I	0,8	ED
	0,8			
	0			
SD 30-45°				

	W/A		0,8	
	0,8			
	0			
SD 30-45°				

-53-

Z w Anlage 2



WA	I
0,3	0,3
0	ED
SD 30-45°	



3) Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

5. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Kostenaufteilung für Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß Ziffer 1.7.11 Textliche Festsetzungen geregelt. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Teil 2 Umweltbericht Ziffer 7 und Tabelle Bestand/Planung) entfallen auf die öffentlichen Flächen demnach bei einem Flächenanteil von 10,29 % Verkehrsfläche (abzüglich Baumstandorten) an der Gesamtfläche insgesamt 10.877 Wertpunkte.

Vorgesehen ist es, die Kompensation des Eingriffsdefizits über das Ökotonio der Gemeinde auszugleichen.

4) 1.5.5 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus mindestens 2 Stellplätze festgelegt.

5) 1.6

Die kleinen ~~privaten~~ Stichstraßen, an denen Einfamilienhausgrundstücke liegen, werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut. Sie sind nur eingeschränkt mit Mulfahrzeugen zu befahren. Folglich sind an den Einmündungen der Stiche in der Straße Flächen für das Aufstellen der Mulkonnen am Leertag eingepplant. An den Stichwegen ist das Verbringen der Mulkonnen zur Leerung ohne weiteres zumutbar.