

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
Bebauungsplan Nr. 23 „Holzem-Geißbusch

BEGRÜNDUNG

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüingsdorfer Straße 17
53173 Bonn

im Februar 1999



INHALT

	Seite
1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	1
2. KONZEPTION	2
2.1 Zufahrt	2
2.2 Innere Erschließung	2
3. FESTSETZUNGEN	4
3.1 Reines Wohngebiet	4
3.2 Verkehrsflächen; Erschließung	6
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	7
3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser	11
4. REALISIERUNG	12
4.1 Grundstücksneuordnung	12
4.2 Erschließung	12
4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	12

Anlage:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Auf den Flurstücken 260 und 261 sollen für Bedienstete des Hauses Hardt - Alten- und Pflegeheim - das auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 234 liegt, Wohnhäuser ermöglicht werden. Eine große Zahl von Angestellten im Seniorenheim ist nämlich derzeit außerhalb der Stadt Bad Münstereifel ansässig und wünscht in die Nähe seiner Arbeitsstätte zu ziehen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan, der z.Zt. in Neuaufstellung ist, als Wohnbaufläche enthalten.

Das Gebiet soll eine der Landschaft noch angepaßte mäßige Verdichtung aufweisen. Insbesondere sollen talseits nur maximal 2 Geschosse in Erscheinung treten. Dies bedeutet angesichts der Hangneigung eine Beschränkung auf ein Vollgeschoß.

2. KONZEPTION

2.1 Zufahrt

Da eine Zufahrt von der Landstraße aus an dieser freien Strecke nicht möglich ist, wird eine Zufahrt über den Weg Parzelle 96 von Norden her vorgesehen. Dieser ist zwar steil, rd. 15 %, doch besteht eine Alternative nur in einer Zufahrt über die Holzemer Straße und über den auf der Ostseite des Grundstücks 260 verlaufenden Wirtschaftsweg Nr. 93. Dies würde allerdings bedeuten, daß dieser Wirtschaftsweg auf mehr als 150 m Länge ausgebaut werden müßte, ohne daß damit eine einzige Parzelle neu erschlossen würde. In Abwägung dieser wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Gesichtspunkte wird die starke Steigung auf dem kurzen Stück der Parzelle Nr. 96 (ca. 30 m) für hinnehmbar gehalten.

2.2 Innere Erschließung

Für die Erschließung des Gebietes selbst gibt es verschiedene Möglichkeiten. Beispielhaft wurden im Vorentwurf 2 grundsätzliche Lösungen untersucht.

1. Bei einer Erschließung über den Weg Parzelle Nr. 96 und den Ausbau des östlich der Flurstücke 260 bzw. 261 verlaufenden Wirtschaftsweges Nr. 93 würden die über 50 m tiefen Flurstücke nur von einer Seite aus erschlossen. Geht man davon aus, daß die Grundstücksbreite mindestens 15 m beträgt, würden etwa 750 - 800 qm große Grundstücke entstehen. In diesem Falle könnten bei Berücksichtigung von Mindestabstandsflächen auf beiden Seiten die Gebäude sogar lediglich 9 m breit sein. Dies ist angesichts der Forderung im Baugesetzbuch, mit Grund und Bodensparsam umzugehen, nicht erstrebenswert. Für eine wirtschaftlichere Erschließung müßten daher kleine Stichwege in das Baugebiet geführt werden.

Hierbei würden etwa 1090 qm Verkehrsfläche insgesamt benötigt.

2. Bei einer Erschließung durch einen in der Mitte durch das Gebiet hindurchführenden Wohnweg sind nur 900 qm Verkehrsfläche erforderlich. Dabei sind die Grundstücke allerdings nur um 20-25 m tief. Führt man den Erschließungsweg unmittelbar zusammen mit der rückwärtigen Zufahrt zum Flurstück 255, so können auch hier und auf dem Flurstück 254 zwei weitere Häuser erschlossen werden.

Da die Erschließung durch einen Wohnweg, der durch das Gebiet in der Mitte hindurchführt, wirtschaftlich vorteilhaft ist und auch sparsamer mit dem Boden umgeht (§ 1 Abs. 5 BauGB), wurde nur diese Variante weiter verfolgt.

3. FESTSETZUNGEN

3.1 Reines Wohngebiet

3.1.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Randlage am Ort, der landschaftlichen Exposition und der schwachen verkehrsmäßigen Erschließung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmslos zulässig ist hier nur Wohnen; freie Berufe dürfen nur Wohnräume (keine ganzen Wohnungen oder Gebäude) nutzen (§ 13 BauNVO). Damit wird der Fahrverkehr auf ein Minimum reduziert.

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO für Läden, Handwerksbetriebe und Beherbergungsbetriebe sind wegen der Lage und Erschließung im Textteil ausgeschlossen. Damit wird auch auf die an der Holzemer Straße gelegenen Nachbargebäude Rücksicht genommen.

3.1.2 Maß der Nutzung

Bei den erreichbaren Grundstückstiefen von 22 - 25 m und Grundstücksbreiten um 20 m sind Grundstücksgrößen von 450 - 600 qm sinnvoll. Geht man von einem Baukörper von 12 m Breite und 9 m Tiefe sowie einer Bebauung mit einem Vollgeschoß und Nichtvollgeschossen im Untergeschoß und im Dachgeschoß aus, so ergeben sich etwa folgende Werte:

- Grundfläche überbaut: 108 qm
Hinzu kommen befestigte Garagen und Zufahrten
und Terrassen,
insgesamt ca. 140 qm
- Die Nutzfläche im Vollgeschoß beträgt ca. 80 qm
in den Ober- und Untergeschossen zusammen
ca. weitere 70 qm

Somit sind bei diesem Baukörper 150 qm Wohnfläche leicht möglich.

- Bei diesen Baukörpermaßen ergibt sich eine GRZ von rd. 0,3 und eine GFZ von 0,4.

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

Bauweise

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser soll (zusammen mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen) zu einer aufgelockerten Bebauung führen, die wenigstens eine gewisse Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht, auch wenn die bestehende Bebauung sehr extensiv ist.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auch durch diese Einschränkung soll die Bebauung mitbestimmt werden (s.o.). Selbst unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsknappheit, der bei diesen Einschränkungen mit zu berücksichtigen ist, ist ein Verzicht nicht vertretbar. Ohne diese Festsetzung wäre auf dem Grundstück ein bis zu 50 m langer Baukörper zulässig, in dem z.B. 25 Wohnungen möglich wären. Dies würde nicht nur unverträgliche Eingriffe in das Landschaftsbild und die Ortsstruktur darstellen, sondern würde aller Voraussicht nach auch zu sozialen Spannungen führen, da ein solches Gebäude von anderen Bevölkerungsgruppen genutzt wurde als es bei 1- und 2-Familienhäusern der Fall ist.

Anrechnung der Geschoßfläche in Nicht-Vollgeschossen

Aufgrund des Geländes und des vorgeschriebenen Satteldaches sind Aufenthaltsräume in erheblichem Umfang in Nicht-Vollgeschossen möglich. Beim Untergeschoß wird dies alleine etwa 50 % des Vollgeschosses betragen. Zur Begrenzung der Verdichtung aufgrund der geländemäßig schwierigen Erschließung ist die Anrechenbarkeit der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Textteil bestimmt worden.

3.2 Verkehrsflächen; Erschließung

Das Gebiet wird durch einen befahrbaren Wohnweg erschlossen. Er ist so dimensioniert, daß er überall die Begegnung PKW/LKW in langsamer Fahrt zuläßt. Ausreichend ist dazu eine Breite von 4,75 m (s. EAE), gewählt wurden 5,0 m. Im Zufahrtbereich wurde der Weg auf 5,5 m aufgeweitet, so daß dort die Begegnung LKW/LKW möglich ist.

Die starke Steigung vor der Holzemer Straße wird im Einmündungsbereich durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen auf 8 % reduziert; im übrigen ca. 25 m langen Abschnitt werden 15 – 16 % Steigung hingenommen.

In der Ausbauplanung sollte durch Einengungen und Bepflanzung auf eine Gestaltung hingewirkt werden, die einen Beitrag zum Wohnumfeld und zur Entwicklung eines Aufenthaltsbereichs sowie zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Der Wendehammer ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Auf dem Flurstück 255 (Eigentümer H. Heins) wird zur Erschließung des Flurstücks 254 (ebenfalls Eigentümer H. Heins) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 254 zu belastende Fläche festgesetzt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

3.3.1 Grundlagen

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des "Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes sowie das Klima". Dieser Belang ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in Abs. 5 Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan ist speziell unter Anwendung von § 8 Abs. 2 und § 8 a Abs. 1 BNatSchG abwägend zu entscheiden.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen und die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der objektiven Gewichtung verringert sich der Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Nach § 8 i. V.m. § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst grob zu prüfen, ob durch die Ziele des Bebauungsplanes Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, einer Bewertung sowie Überlegungen zur Verminderung zum Ausgleich oder Ersatz des zu erwartenden Eingriffs.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für eine Bebauung könnte z.B. dann von vorneherein abwägungsfehlerhaft sein, wenn es sich im Planungsgebiet um bestimmte, in § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführte Biotop, wie Moore / Sümpfe, Binnendünen, Fels- und Steilküsten, offene Felsbildungen u.ä. handeln würde. In diesem Falle würde wahrscheinlich von vorneherein das Gewicht des Schutzes dieser Biotop die anderen Belange überwiegen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich zum einen um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von der Planung betroffen sind.

Da es offensichtlich ist, daß hier durch eine Bebauung grundsätzlich Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind und ein Verzicht auf das Baugebiet nicht vertretbar ist (s. Pkt. 1.), wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, dessen vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen wurden. (U. Lomb, Bonn 11/97, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Im Bebauungsplan schlägt sich die Berücksichtigung von Natur und Landschaft wie folgt nieder:

Minimierung

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot wurde geprüft, inwieweit die gemeindlichen Planungsabsichten nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft erreicht werden können. Dies ist hier nur in geringem Maße möglich, ohne das Ziel, ein kleines Wohngebiet zu entwickeln, aufzugeben.

Ausgleich

Sind die Maßnahmen nicht zu vermeiden und reicht eine Minderung nicht aus, sind sie auszugleichen.

Zur Rolle der zur quantitativen Bestimmung des Eingriffs und Ausgleichs häufig angewandten Eingriffsberechnungen im Bebauungsplanverfahren hat das OVG NW mit Urteil vom 15.12.1996 folgende Ausführungen gemacht:

„Ob in der vom Fachamt erstellten „Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung“ nach dem dort ausgeworfenen Zahlenwerk der Kompensationsbedarf in allen Einzelheiten korrekt angesetzt ist, bedarf keiner Entscheidung. Da der Gesetzgeber ein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen im Rahmen des § 8a BNatSchG – anders als etwa bei der Bewertung von Eingriffen durch Verkehrs- und Freizeitlärm nach der 16.

BlmSchV bzw. der 18. BlmSchV – nicht normativ vorgegeben hat und eine tragfähige allgemeingültige Grundlage für die Bewertung letztlich nur auf ihre sachgerechte, aus naturschutzfachlicher Sicht plausible Begründung zu überprüfen (vgl. OVG NW, Urteil vom 17.10.1996 – 7a D 1224 -, S. 39 des amtl. Umdrucks).

Mit den verschiedenen in der Praxis angewandten standardisierten Verfahren zur Festlegung des Kompensationsbedarfs wird zwar eine Objektivierung der Eingriffsfolgen und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen versucht. Obwohl diese Verfahren im Ergebnis jeweils einen Zahlenwert auswerfen, enthalten sie in Wirklichkeit keine rechnerisch exakte Bestimmung der Eingriffsfolgen. Es handelt sich jeweils nur um scheinbar mathematische Systeme, denn ihre zahlenmäßigen Grundlagen beruhen im Detail auf größeren Bewertungsspielräumen (...)

Wegen dieser Schwächen der Bewertungsmodelle mag ein mathematisch ermitteltes Zahlenwerk einen Anhaltspunkt für die später zu treffende Entscheidung über die Kompensation der Eingriffsfolgen bieten, verbietet dem Satzungsgeber aber nicht eine individuelle Bewertung des schematisch ermittelten Ergebnisses und kann auch nicht die eigenständig zu treffende Entscheidung ersetzen (...)

Ausweislich der Planbegründung hat der Rat der Antragsgegnerin die rechnerisch ermittelten Werte des Gutachtens zwar zur Kenntnis und für seine Entscheidung wohl auch als Anhalt genommen. Er hat sie aber letztlich nicht entscheidungserheblich verwertet, sondern ist anhand der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen in eine eigene Beurteilung der konkreten ökologischen Situation eingetreten. Daß sich der Rat in seiner planerischen Gestaltungsfreiheit durch das Gutachten nicht eingeschränkt sah und der numerischen Bewertung des Betroffenseins des Naturhaushalts durch den Eingriff keine abschließende Bedeutung beimaß, folgt erkennbar aus den umfangreichen Erwägungen in der Planbegründung zu den Möglichkeiten der Vermeidung und Kompensation. Wie bereits oben dargelegt, hat der Rat im Rahmen seiner planerischen Gestaltungsfreiheit bewußt auf bestimmte Maßnahmen der Eingriffsminderung verzichtet, andererseits aber auch wiederum mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen – z.B. Verlegung

der Spielplatzfläche, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a / b BauGB – mit ihrer ökologischen Wertigkeit in seine Buerteilung eingestellt. Mit seiner abschließenden Einschätzung in der Planbegründung, „diese Maßnahmen (seien) im Ergebnis rein rechnerisch nicht geeignet ..., den Eingriff zu kompensieren“, wird besonders deutlich, daß sich der Rat – befugterweise und ohne Verstoß gegen § 8a BNatSchG – berechtigt sah, innerhalb des Abwägungsprozesses sich nicht ausschließlich an die mittels gutachterlicher Stellungnahmen quantifizierte Eingriffsbewertung halten zu müssen, sondern eine Abwägung vorzunehmen, die einen am Einzelfall orientierten „gerechten“ Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen des Naturschutzes einerseits und der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs andererseits zum Ziel hatte.“ (BauR 4/97, S. 607 ff).

In diesem Sinne wird auch das vorliegende Gutachten in den Bebauungsplan einbezogen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen (s. 3.3.2) wird ein nur teilweiser Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe erreicht. Daher sollen außerhalb des Bebauungsplangebietes weitere Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Anlegung einer Streuobstwiese, erfolgen. Die Stadt wird mit dem Grundstückseigentümer einen entsprechenden Vertrag ausarbeiten.

3.3.2 Festsetzungen

Die Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich im wesentlichen auf die Anpflanzung von naturnahen Hecken aus standortheimischen Pflanzenarten sowie auf die Begrünung der unbefestigten Grundstücksflächen mit einem Baum. Beides soll neben den ökologischen Gesichtspunkten auch die Einbindung in das Landschaftsbild fördern.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 LWG ist das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Geht dies nicht, ist dies zu begründen und eine andere Art der Beseitigung nachzuweisen.

Nach den für Holzern vorliegenden ingenieurmäßigen Untersuchungen sind der Untergrund die Hangneigung und im vorliegenden Fall nicht für eine Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser soll daher einem jüngst fertiggestellten Kanal im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.

4. REALISIERUNG

4.1 Grundstücksneuordnung

Die Flurstücke 261 und 260 befinden sich im Eigentum von Hermann Lamsfuhs, die Flurstücke 134 und 256 im Eigentum der Stadt. Damit ist in bezug auf die eigentumsmäßigen Vorbereitungen nur eine Einigung zwischen Stadt und dem Eigentümer Lamsfuhs erforderlich.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt privat durch den Eigentümer Lamsfuhs. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit der Stadt abgeschlossen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Hierüber wird ebenfalls ein Vertrag zwischen der Stadt und Herrn Lamsfuhs abgeschlossen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Grundstücken sind Hecken mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen. Dabei sind je 1 lfdm Hecke mindestens 2,5 Sträucher der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Sträucher:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Auf den Grundstücken ist je 200 qm nicht überbauter Fläche 1 Baum aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Anforderungen an die Pflanzqualität:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe
Heister: 2 x verpflanzt, 120-200 cm Höhe
Hochstämme: 2 x verpflanzt, 8-10 cm Stammumfang
Solitärstämme: 2 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang

Die Pflanzungen sollen geschützt, gepflegt und so unterhalten werden, daß ihre funktionsgerechte Entwicklung langfristig gesichert ist. Sollte es zu Pflanzausfällen kommen, ist für einen entsprechenden Ersatz zu sorgen.

Für die Begrünung von Außenwänden sollen folgende Pflanzenarten verwendet werden:

Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Efeu (*Hedera felix*)
Geißblatt Sorten (*Lonicera spec.*)
Glycine (*wisteria sinensis*)
Kletterspindel (*Euonymus fortunei*)
Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)
Rosen Sorten (*Rosa spec.*)
Schlingknöterich (*Polygonum auberti*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Wilder Wein (*parthenocissus Veichii*)
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, Februar 1999
P035/BP76-S

gez. Lambert